



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Kristin Nõgene

**REGIONAALSETE KESKUSTE MÕJU KINNISVARA
HINNALE**

REGIONAL CENTERS IMPACT TO REAL ESTATE PRICES

Bakalaureusetöö
Geodeesia ja maakorralduse õppekava

Juhendaja: lektor Madis Kaing, *PhD*

Tartu 2018

Eesti Maaülikool		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Kristin Nõgene		Õppekava: Maakorraldus ja kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Regionaalsete keskuste mõju kinnisvara hinnale			
Lehekülgi: 75	Jooniseid: 110	Tabeleid: 0	Lisasid: 0
<p>Õppetool: Geomaatika</p> <p>ETIS-e teadusvaldkond: Loodusteadused ja tehnika</p> <p>CERCS-i kood: T260</p> <p>Juhendaja: Lektor Madis Kaing, <i>PhD</i></p> <p>Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu, 2018</p>			
<p>Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on analüüsida regionaalsete keskuste mõju kinnisvara hinnale. Alaeesmärkideks on uurida elamukruntide, korteriomandite ja haritava maa tehinguaktiivsusi ja hindu.</p> <p>Uuritavateks objektideks on valitud hoonestamata elamumaa, korteriomandite ja haritava maa ostu-müügitehingud. Uuritavaks perioodiks valiti 2007-2017, kus võrreldi tehingute arvu ning keskmiseid ruutmeetri või hektari hindu. Pärast seda toodi välja hinnamuutused 2007 ja 2017. aasta vahel.</p> <p>Töö jaoks vajalikud tehinguid puudutavad andmed koguti Maa-ameti kinnisvara hinnastatistikast ning rahvaarvu kohta saadi andmed Eesti Statistikaametist. Diagrammid koostati programmis MS Excel ning teemakaardid loodi kasutades programmi Mapinfo. Teemakaardi loomiseks saadi Maa-ameti Geoportaalist ajakohane maakonnapiiride kaardikiht.</p> <p>Töö käigus selgus, et regionaalsed keskused mõjutavad nii kinnisvara hinda maakonnas kui ka tehinguaktiivsust, kuna väga suur arv tehinguid toimub regionaalsetes keskustes. Lisaks rahva ostuaktiivsusele mõjutavad looduslikud tingimused kinnisvara hinna kujunemist.</p>			
Märksõnad: Kinnisvaraturg, regionaalne keskus, hoonestamata elamumaa, korteriomand, haritav maa			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Kristin Nõgene		Speciality: Land management and real estate planning	
Title: Regional centers impact to real estate prices			
Pages: 75	Figures: 110	Tables: 0	Appendixes: 0
Department / Chair: Geomatics Field of research: Natural Sciences and Engineering (CERC S) code: T260 Supervisors: Lecturer Madis Kaing, <i>PhD</i> Place and date: Tartu, 2018			
<p>The purpose of this bachelor thesis is to analyse the impact of regional centres on the price of real estate. The sub-objectives are to investigate the transaction activity and prices of residential plots, apartment ownership and cultivated land.</p> <p>The object of purchase and sale of unconstructed residential land, apartment ownership and cultivated land is selected for the test objects. For the investigated period 2007-2017, a comparison of the number of transactions and the average per square metre or hectare were selected. After that were brought out price changes in 2007 and 2017</p> <p>Data relating to the transactions required for the work were gathered from the price statistics of the Estonian Land Board and data about population in collected from Statistics Estonia. Charts were produced in MS Excel, and the theme maps were created using MapInfo. To create a thematic card, we received a map layer of the county agency geoportal.</p> <p>The work revealed that the regional centres influenced both property prices in the region and the transaction activity as a very large number of transactions take place in regional centres. In addition to the people's purchasing activity, natural conditions affect the price formation of property.</p>			
Keywords: Real estate market, regionaal center, residential land, apartement ownership, arable land			

SISUKORD

SISUKORD	4
SISSEJUHATUS	5
1. KINNISVARATURU TEOREETILISED ALUSED	6
1.1. Kinnisvara olemus	6
1.2. Kinnisvaraturu olemus	7
1.3. Kinnisvaraturu ülevaade erinevates Euroopa Liidu riikides	9
1.3.1 Läti	9
1.3.2 Leedu	11
2. REGIONAALSETE KESKUSTE MÕJU ERINEVAT LIIKI KINNISVARA HINNALE	13
2.1. Metoodika	13
2.2. Elamumaa	13
2.3. Korterid	37
2.4. Haritav maa	59
3. JÄRELDUSED	71
KOKKUVÕTE	73
KASUTATUD KIRJANDUS	74

SISSEJUHATUS

Kinnisvaraturg on väga aktuaalne teema ning see sõltub erinevatest faktoritest. Samuti muudab kinnisvaraturg tarbimist, kinnisvara arendamist ja selle müümist, mis toob omakorda kaasa laenude võtmise ning see kõik mõjutab kogu riigi majandust. Selle uurimine ja analüüsimine annab hea ülevaate, mis toimub riigis ja kuidas turg on arenenud.

Kinnisvaraturu uurimiseks kasutatakse Maa-ameti hinnastatistikat perioodil 2007-2017, mille põhjal saab vaadelda eelnevat turgu ja prognoosida tulevikku. Koostatud on graafikud hoonestamata elamumaa, korteriomandite ja haritava maa kohta maakondade lõikes, kus on näha tehinguaktiivsust ning keskmist ruutmeetri või hektari hinda. Keskmise hinna ja pindala aluseks on aritmeetiline keskmine. Lisaks sellele on koostatud kaardid Eesti maakondade tasemel, kus on välja toodud tehinguaktiivsus.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on analüüsida regionaalsete keskuste mõju kinnisvara hinnale. Alaeesmärkideks on uurida elamukruntide, korteriomandite ja haritava maa tehinguaktiivsusi ja hindu.

Antud bakalaureusetöö on koostatud kolmes osas. Esimene osa koosneb teoreetilisest poolest, mis omakorda on jaotatud kolmeks alapeatükiks, millest kolmas on jaotatud kaheks alapeatükiks. Esimene alapeatükk tutvustab kinnisvara olemust, teine räägib kinnisvaraturu olemusest ning kolmas kinnisvaraturu ülevaatest erinevates Euroopa Liidu riikides, mis jaguneb omakorda kaheks: Läti ja Leedu.

Töö teine peatükk annab ülevaate turul toimuvast. Antud peatükk on jaotatud neljaks alapeatükiks, kus esimeses käsitletakse töö loomise metoodikat. Teine peatükk kirjeldab hoonestamata elamumaa turgu, kolmas korteriomandite turgu ja neljas haritava maa turgu.

Kolmas osa keskendub antud bakalaureusetöö analüüsile, kus selgub regionaalse keskuse mõju kinnisvara hinnale. Välja on toodud tehingute arvu ja hinna muutus aastatel 2007-2017. Samuti tehakse järeldused eelnevas peatükis tehtud analüüside põhjal.

1. KINNISVARATURU TEOREETILISED ALUSED

1.1. Kinnisvara olemus

Traditsioonilises tähenduses on kinnisvara maa koos looduse ja inimese poolt ehitatuga, mis on inimkonna jaoks tähtsa olemusega. Maa toodab inimkonna jaoks vajalikku toitu, riideid, eluasemeid [7]. Seetõttu on kinnisvara tähtis majanduslikus, poliitilises ja sotsiaalses arengus. Maa ja kinnisvara on seotud mitmel moel, kus maa on suur faktor tootmises ja ka algmaterjal kinnisvara arendamisel [9].

Kinnisvaraturu toimimist mõjutavad kinnisvara põhiomadused. Need on füüsilised omadused, mis annavad maatükile kasutuse ning eristavad kinnisvara teistest varadest [2].

Kinnisvara põhiomadusteks on [1]:

- **Liikumatus.** Maad ei saa ühest kohast teise viia. Maa väärtuse hoidmiseks peab see asuma piirkonnas, kus on suur nõudlus ja pakkumine. Kinnisvara liikumatus tagab tema väärtuse kasvu või vähenemise vastavalt teda ümbritseva keskkonna muutustele.
- **Ainulaadsus.** Kõik maatükid erinevad teistest, näiteks asukoha poolest. Unikaalsus muudab maatüki väga väärtuslikuks.
- **Limiteeritud pakkumine.** Maailmas pole otseselt maapuudust, kuid tihti jääb maad puudu kindlates piirkondades. Näiteks soovib inimene elada kesklinnas või selle lähiümbruses, kuid pole suuri krunte. Selle tulemusel hakkavad arendajad ehitama suuri ja kõrgeid elamuid, et nõudlust rahuldada.
- **Hävimatus.** Maad ei saa hävitada. Maa kasulikkus ja väärtus võib muutuda, kuid füüsilisel kujul eksisteerib ta alati edasi.
- **Kolmedimensioonilisus.** Kinnisvara hõlmab lisaks maapinnale ka õhuruumi ja maapõue. Õhuruum ja maa-alune ruum võib olla väärtuslikum kui maapind. Näiteks võib maatüki alt leida maavarasid.

Lisaks kinnisvara põhiomadustele mõjutavad kinnisvara eriomadused maatüki füüsilise arengu potentsiaali. Need omadused võimaldavad eristada maatükke teineteisest.

Kinnisvara eriomadusteks on [7]:

- **Topograafia.** Topograafia kirjeldab maapinna vorme ja iseärasusi. See, kas krundi topograafia on hea või halb, sõltub maa kasutusotstarbest.
- **Pinnasetüüp.** Piirkonna arendamisel on pinnasetüüp oluliseks teguriks. Tähtsateks teguriteks on kandevõime, veeimamisvõime, aluspõhjakiivimi sügavus ja korrosioon.
- **Maatüki kuju ja suurus.** Kinnisvaraarendajad järgivad krundi otsides, et see oleks õige kuju ja suurusega. Näiteks linnapiirkonnas on raske leida piisavalt suurt krundi, mille tõttu ostetakse ning kombineeritakse mitu kõrvuti asetsevat krundi.
- **Infrastruktuuride olemasolu.** Kinnisvara kasutamist ja väärtust mõjutavad lisaks looduslikele ja infrastruktuuride olemasolu. Need määravad kinnisvara hinna ja väärtuse ning sageli infrastruktuuride puududes on kinnisvaraprojekti rajamine mõttetult kallis.
- **Juurdepääsetavus.** Juurdepääsetavus tähendab aja- ja rahakulu maatükilt soovitud punktini jõudmiseks. Mida väiksem on kauguste vaheline aja- ja rahakulu, seda väärtuslikum on krunt.

1.2. Kinnisvaraturu olemus

Turg on koht, kus nõudluse ja pakkumise tulemusel selgub kinnisvara turuväärtus. Turuväärtus on hind, millega omanik on nõus müüma ja osja nõus soetama. Kinnisvaraturust rääkides kasutatakse pidevalt termineid ostja ja müüja, kuid sama tähtsaks on ka rendile andjad ja rentnikud [3]. Tavaliselt jaguneb maa ja kinnisvara kaheks turuks, kus vaba maad kasutavad arendajad kasumi teenimiseks. Kinnisvara on aga pikaajaline lõpptood, millega kaubeldakse lõpptarbijate või investorite järelturul. Maa hind võib sisaldada teavet tulevaste kinnisvarahindade kohta, kuna see peegeldab seda, mida kinnisvaraarendaja võib tulevikus kinnisvaraturul müüa pärast arendamisele kulunud maksumuste lisamist [9]. Erinevalt teistest investeerimise meetoditest ei saa investorid müüa kinnisvara lühikese ajaga [10].

Turu käivitajaks on ostujõuline nõudlus ning vastavalt sellele toovad kinnisvara pakkujad turule uusi objekte. Nõudlus on kinnisvara kogus, mida ostjad on nõus antud hinna eest soetama. Nõudlust mõjutavad järgnevad tegurid [1]:

- elanike ealine struktuur nüüd ja tulevikus;
- sissetulekute tase ja selle muutus;
- finantseerimise hind;

- omafinantseerimine;
- maksustamine – mõjutab kinnisvara käivet;
- elanikkonna eelarvamused;
- poliitilised otsused;
- väärtuse tõus;
- inflatsiooni tase.

Kinnisvaraturul hindade tõusmisega kaasneb nõudluse vähenemine. Inimesed hakkavad otsima pigem odavamat kui kallimat kinnisvara. Pakkumine on kinnisvara kogus, mida arendajad on nõus antud hinna eest müüma. Pakkumist mõjutavad järgnevad tegurid [1]:

- keskealiste ja vanemate inimeste osakaal – lisapakkumine;
- uusehituse tase – uuselamupiirkond;
- ehitushind ja ehituskulude struktuur;
- vaba maa hulk – uue maa kasutuselevõtmise kulud;
- era- ja ühistransport – ühistranspordi tase ja hind;
- piirkonna infrastruktuur – koolid, jne.

Kinnisvaraturgu võib liigitada tehingute ja objektide iseloomu järgi. Tehingute järgi jagatakse omandi- ja rendituruks, aga objektide järgi näiteks elamispindadeks ja maaks [1]. Kinnisvaraturgu saab jagada kaheks alaliigiks – omanditurg ja renditurg (tabel 1) [3].

Tabel 1. Omandituru ja rendituru erinevused [3]

Omanditurg	Renditurg
Turu objekt on omandiõigus	Turu objekt on kasutusõigus, omanik ei muutu
Hind makstakse müüjale kohe (harvem järelmaksuga)	Maksmine perioodiliselt, rendi suurst võib muuta
Vara eest vastutab uus omanik	Vara eest säilimise vastutab põhiliselt rentnik
Omandit saab pantida	Rendilepingut pantida ei saa
Omandi üleminek kinnitatakse notariaalselt ja registreeritakse (notariaalne leping)	Rendilepingut ei kinnitata ega registreerita avalikes registrites (lihtkirjalik leping)

Tavaliselt toimib kinnisvaraturg selliselt, et kui kinnisvara hinnad on kõrged, siis omanikud mõtlevad oma vara müümise peale, et teenida võimalikult palju tulu [7]. Kahjuks kiputakse oma kinnisvara üle hindama ning sellepärast pole kinnisvara ostjad huvitatud selle soetamisest [8].

1.3. Kinnisvaraturu ülevaade erinevates Euroopa Liidu riikides

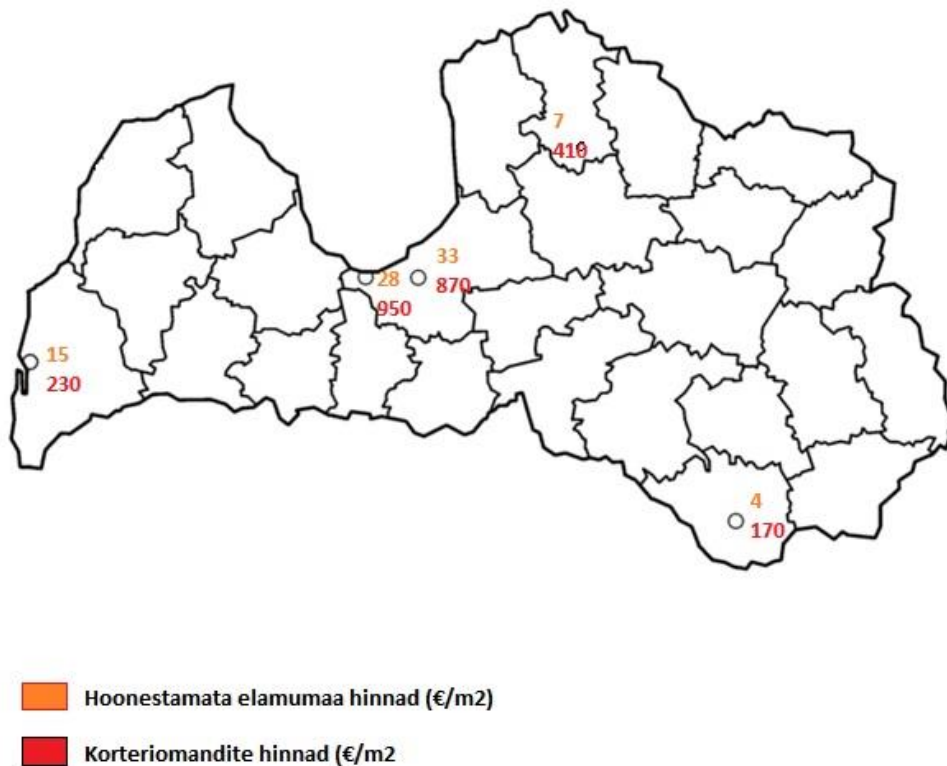
Iga riigi andmed on kogutud erinevalt ning seetõttu ei saa neid võtta kui täit tõde, kuid saab üldise ülevaate turust ja seal olevatest hindadest. Konkreetseteks riikideks valiti Läti ja Leedu, kuna nad asuvad Eestile lähedal ning huvitav oleks teada, kuidas seal kinnisvara turg toimib ning millised on hinnad.

1.3.1 Läti

Elamuturu hinnad kasvavad edaspidi ning Lätis on domineerivaks alaks kauplemisel haritav maa ning selle järgi on nõudlus väga suur [5]. Läti kinnisvaraturu enamus tehinguid toimub hoonestamata maaga. Keskmise tehingute arv aastatel 2015 ja 2016 oli umbes 12 000. Samal ajal keskmine tehingute arv hoonestatud maaga oli umbes 9 000. Elamumaa hinnad hakkasid kukkuma Lätis 2012. aastal, kuid 2015. aastal need stabiliseerusid. Kõige suurem langus toimus Riias ja Jurmalas. Langus on seotud makroökoonoomika faktoritega (nt õli hindade langus, immigratsioon). 2015. aastat võib kirjeldada elamumajanduse ümbersuunamise ja kohanemise aastaks kohaliku turu vajadustega. Läti keskmiseks elamumaa ruutmeetri hinnaks oli 9 eurot [4].

Haritava maa turu aktiivsus on Lätis püsinud ning tõusu võib märgata pärast 2013- ja 2014. aasta kriisi. Tõusvad hinnad ületavad pakkumise, mida näeb müüginumbrite tõusust. 40% müüdüd haritavast maast on maatükid alla 5 hektari ning ainult 10% tehingutest on tehtud maatükkidega suuruses 20 kuni 50 hektarit. Keskmiseks hektari hinnaks on haritaval maal umbes 2800 eurot [4].

Korteriturg on Lätis tõusev trend ning seal toimus 20 688 tehingut, mis on 1,5 korda väiksem kui Leedus. Enamus müüdavaid kortereid on Nõukogude Liidu ajastul või enne sõda ehitatud. Keskmine korteri ruutmeetri hind jääb Riias 800 euro ümbrusesse (joonis 1) ja Jūrmalas 1 000 euro juurde. Kokkuvõtvalt võib öelda, et kõrgeim maa soetamise protsent oli Lätis (2,5 - 3,3%) [4].



Joonis 1. Hoonestamata elamumaa ja korteriomandite hinnad Läti regionaalsetes keskustes.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et Lätis loovad ja mõjutavad hindu regionaalsed keskused, mis tõstavad üldist maakonnas olevat hinda. Kõrgemad hinnad on Lätis Riia ja Jūrmala kandis, kuna need asuvad mere ääres.

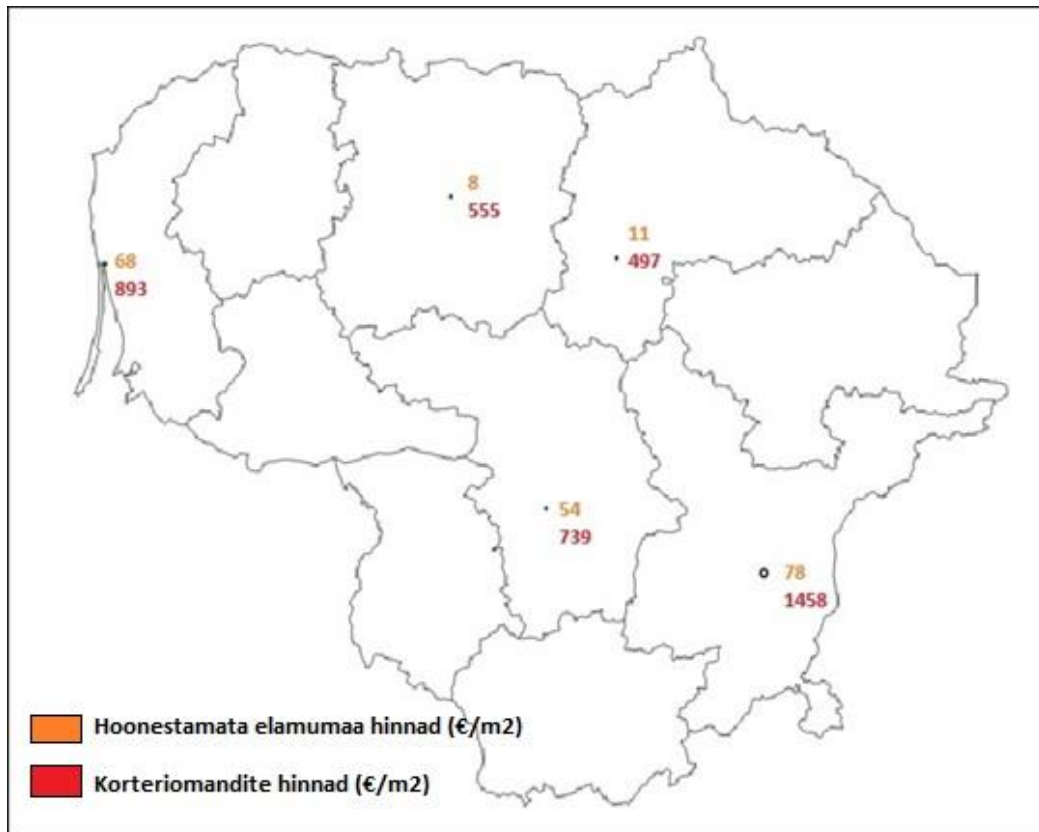
1.3.2 Leedu

Leedus on soetatud maa protsent hüppeliselt tõusnud ning selle on põhjustanud haritava maa tehingud, mis on seotud muudetud põllumajandusmaa omandamise seadusega (01.01.2014). Pärast seda on trend muutunud samaks ning soetatud maa protsent jääb ligikaudu 1,5% juurde kogu alast. ning madalaim Leedus (1,5 - 2,6%) [4]. Leedus tõusis maaga seotud tehingute arv 2013. aastal 17%, kuid 2014. aastal langes tehingute arv samal määral. Edasi on Leedus olnud kinnisvaraturg enamasti samal tasemel ning tõusnud järk-järgult 5% [4].

Leedus olid hinnad stabiilsed kuni 2014. aastani ja pärast seda hakkasid hinnad vaikselt langema (16 €/m²-lt 14 €/m²-le). Suurimad elamumaa hinnad on Leedu pealinnas Vilniuses, kus ruutmeetri hind tõuseb 78 euron. Suuremates linnades (nt Vilnius, Klaipeda, Kaunas) on maatükid sobivamad arendajatele, kes lisavad sinna kommunikatsioonisüsteemid, juurdepääsuteed, millega tehakse maatükk müügi jaoks sobivaks[4].

Leedus on haritava maaga toimunud 60% tehinguid maatükkidega, mis on suuruses kuni 5 hektarit, 20% tehingutest on tehtud maatükkidega suuruses 5 kuni 9,9 hektarit ja suuremate maatükkidega tehingud olid tähtsusetud. Leedus on kõrgeim keskmine hektari hind, mis küündib 3 290 euron ning Lätis on keskmine hektari hind vaid 2 817 eurot [4].

Leedus on korteriturg pidevas tõusus, kui välja arvata 2015. aasta väike langus. 2016. aastal toimus 30 585 tehingut, kus Vilniuses oli suurim aktiivsus [4]. Leedu keskmine korteri ruutmeetri hind jääb Vilniuses üle 1 400 euro (joonis 2) [6]. Uute projektide ja korterite loomine arendab korteriturgu.



Joonis 2. Hoonestamata elamumaa ja korteriomandite hinnad Leedu regionaalsetes keskustes.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et suuremates linnades on regionaalse keskuse mõju suurem kui väiksemates. Regionaalses keskuses tehtavad tehingud tõstavad terve maakonna hindu ning muudavad selle atraktiivseks.

2. REGIONAALSETE KESKUSTE MÕJU ERINEVAT LIIKI KINNISVARA HINNALE

2.1. Metoodika

Käesoleva bakalaureusetöö empiiriline osa koosneb järgnevatest etappidest: andmete kogumine, andmete töötlemine, graafikute ja teemakaartide koostamine ning nende analüüs.

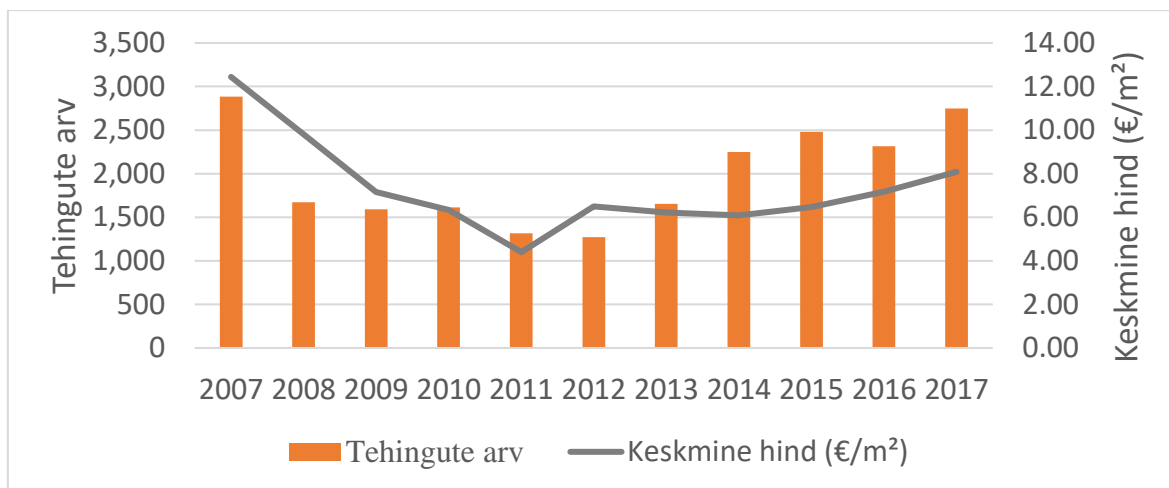
Andmete kogumiseks kasutati Maa-ameti tehingute andmebaasi aastaülevaateid. Antud töös uuriti kõikides maakondades toimunud elamumaa, korteriomandite ja haritava maa tehinguid, kus pöörati tähelepanu tehingute arvule ja hinnale. Andmed koguti aastate 2007-2017 kohta.

Andmete töötlemiseks kasutati programmi MS Excel, kus hakati neid korrastama ning sorteerima vaid vajalikke andmeid tehingu arvu ja hinna kohta. Lisaks nendele andmete koguti ka Eesti Statistikaameti andmebaasist elanike arv maakondade lõikes uuritaval perioodil.

Teemakaardi koostamiseks kasutati programmi Mapinfo. Teemakaardi maakondade piirid saadi Maa-ameti Geoportaalist, kust laaditi alla ajakohane maakonnapiiride kaardikiht. Sellele kaardikihile lisati eelnevalt kogutud andmed.

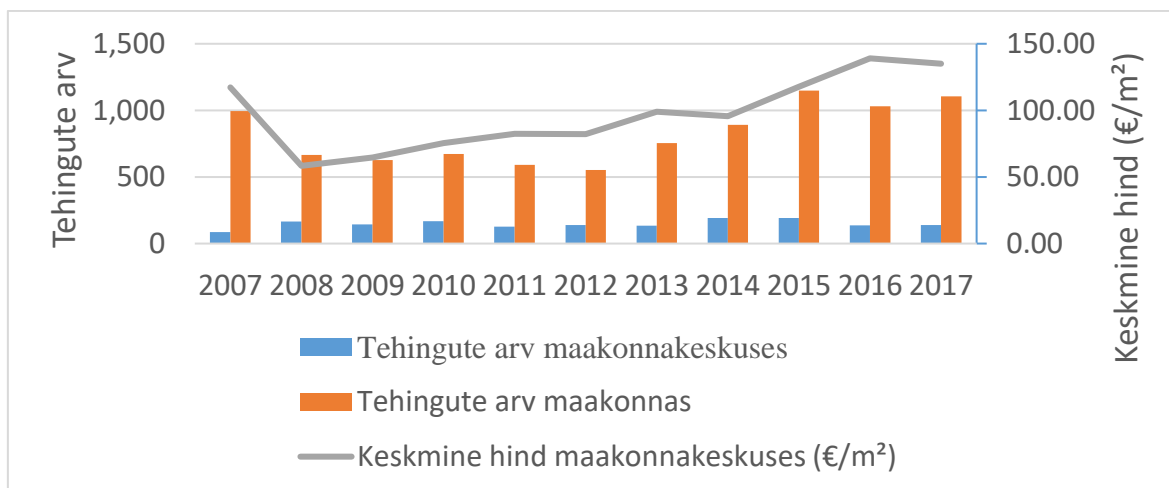
2.2. Elamumaa

Eestis on toimunud hoonestamata elamumaa tehinguid kõige rohkem aastal 2007 ning siis oli ka elamumaal kõrgeim ruutmeetri hind. Sellest järgnevatel aastatel muutusid hind ja tehingute arv kiiresti, kuna toimus ülemaailmne majanduskriis ning selle tulemusel vähendasid pangad laenude väljastamist. Graafikult on näha, et me pole siiani saavutanud seda taset, mis oli 2007. aastal (joonis 3).

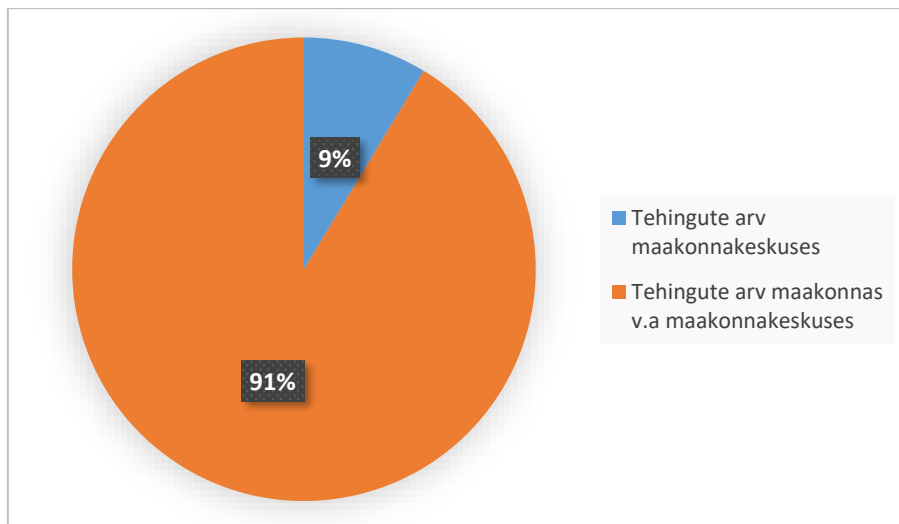


Joonis 3. Hoonestamata elumumaa tehingute arv ning keskmine ruutmeetri hind kogu Eestis.

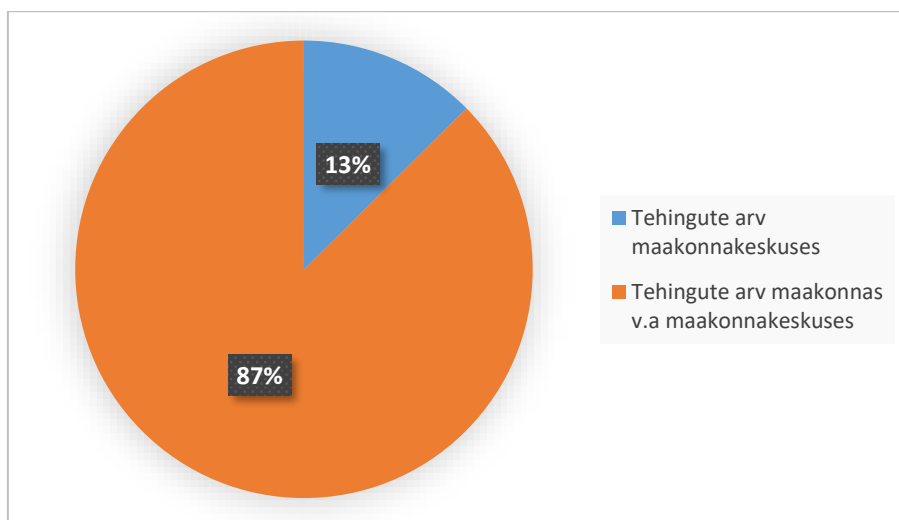
Vaadates joonist 4, siis on näha, et Harjumaa on saavutanud oma kõrgeima hinna 2016. aastal (139,05 €), mis on 1,2 korda kõrgem kui 2007. aastal. Suurim tehinguaktiivsus on aastal 2015, kus toimus 1149 tehingut. Joonistelt (joonis 5, 6) võib välja lugeda, et maakonnakeskus mõjutab suurel määral elumumaa hinda, kuna seal toimub keskmiselt 90% tehingutest. 2007. ja 2017. aastat võrreldes on näha, et maakonnakeskuses tehtavate tehingute osakaal on suurenenud 4% võrra, sest aastatega on suurenenud ka Harjumaa rahvaarv.



Joonis 4. Ostuaktiivsus ja hinnad Harju maakonnas ning selle keskuses.

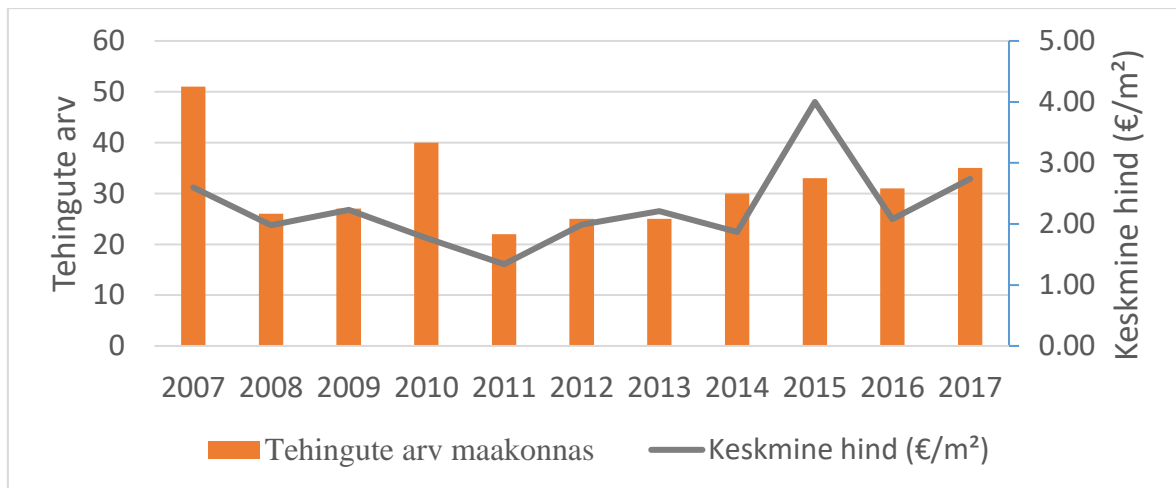


Joonis 5. Elamumaa tehingute osakaal Harju maakonnas 2007. aastal.



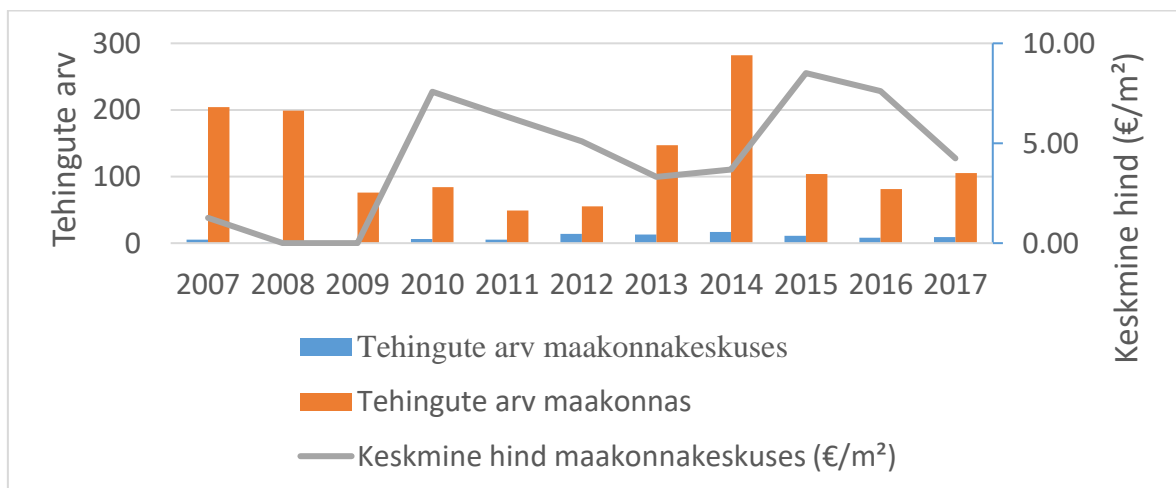
Joonis 6. Elamumaa tehingute osakaal Harju maakonnas 2017. aastal.

Hiiu maakonnas toimus aastal 2007 kõige rohkem tehinguid (joonis 7), kuid 2010. aastal on toimunud märgatav tõus tehingute arvus, kuid järgneval aastal kukkus tehingute arv uuesti. Hiiumaal oli kõrgeimaks ruutmeetri hinnaks 4 eurot aastal 2015. Jooniselt võib lugeda, et Hiiumaa on ületanud 2007. aasta ruutmeetri hinna, kuid pole saavutanud tipphinda. Kuna Hiiumaal on vaid üks vald, siis kõik tehingud toimuvad seal ning elamumaa hinna kujundavad looduslikud tingimused.

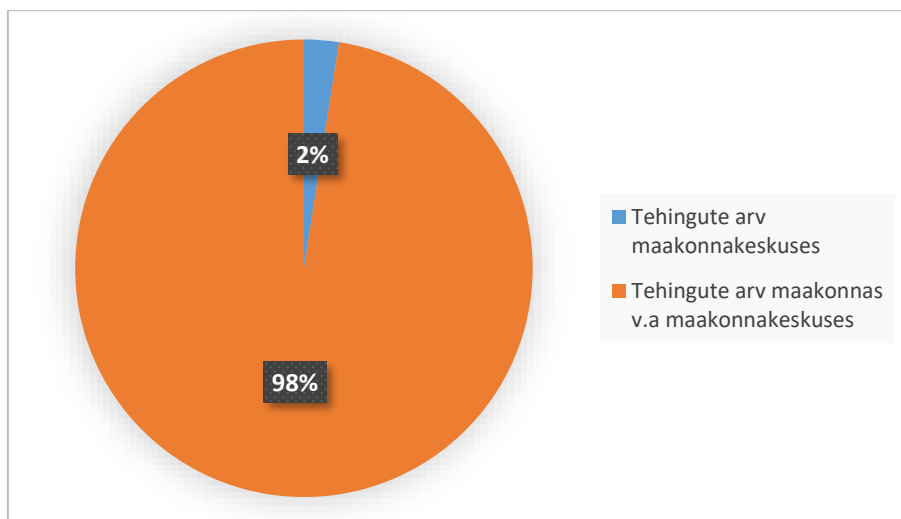


Joonis 7. Ostuaktiivsus ja hinnad Hiiu maakonnas.

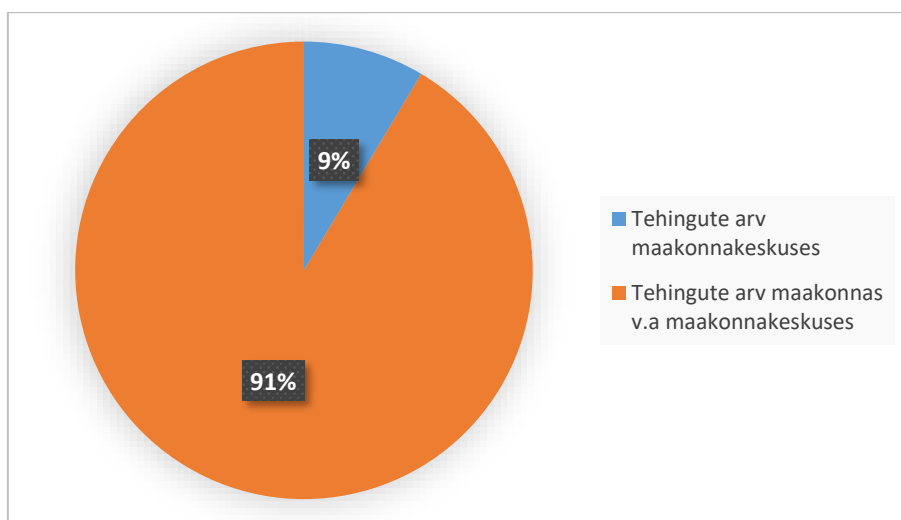
Ida-Virumaal on tehinguaktiivsus suurim 2014. aastal ning pärast seda on toimunud suur langus. Jooniselt on näha (joonis 8), et suur kõikumine toimub ka hindades, kus kõrgeimad hinnad on 2010. ja 2015. aastal ja mõlemal korral on hinnad märgatavalt langenud. Puudub stabiilsus hindades kui ka tehingutes. Järgnevatelt graafikutelt on näha (joonis 9, 10), et tehinguaktiivsus maakonnakeskuses on väike ja ei mõjuta hindu, kuid aastate jooksul tõusnud 7%. Antud maakonnas elab palju inimesi, kuid rahvaarv on langenud 2017. aastaks.



Joonis 8. Ostuaktiivsus ja hinnad Ida-Viru maakonnas ning selle keskuses.

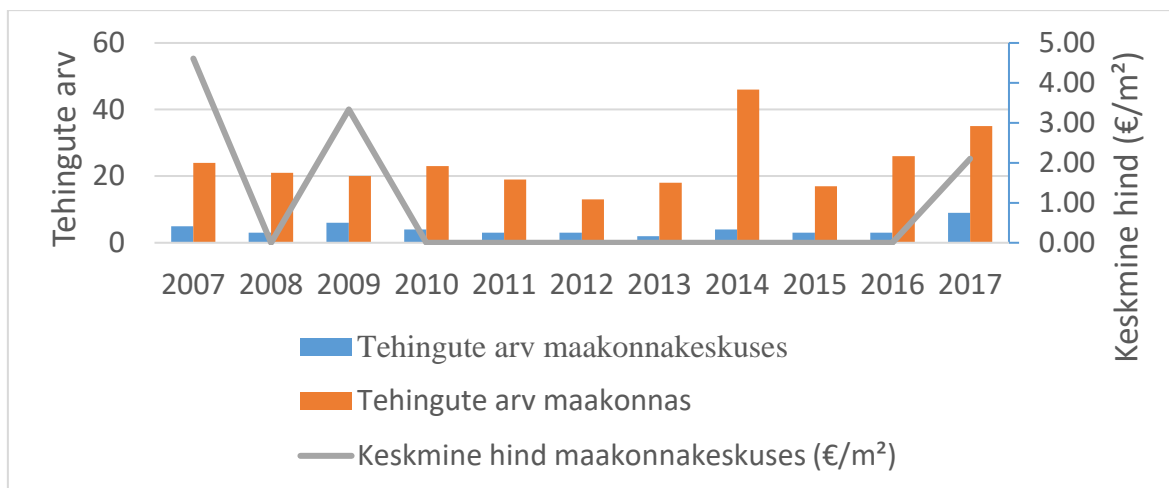


Joonis 9. Elamumaa tehingute osakaal Ida-Viru maakonnas 2007. aastal.

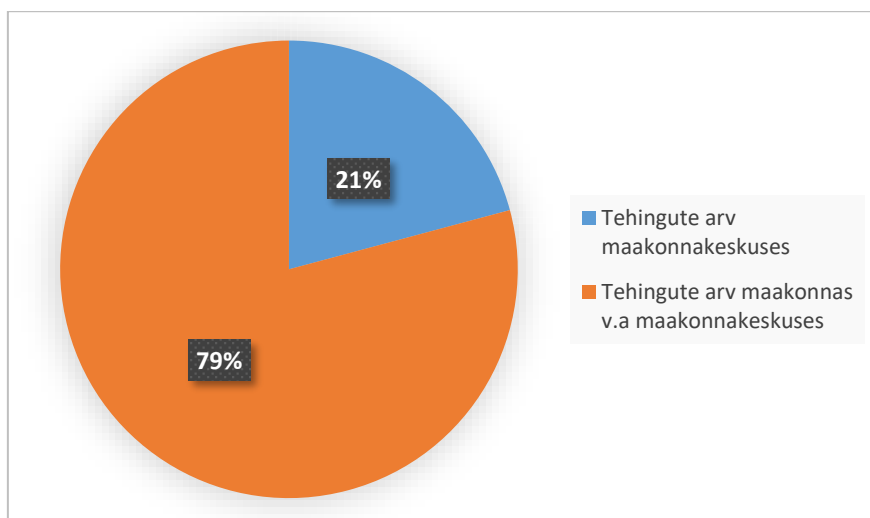


Joonis 10. Elamumaa tehingute osakaal Ida-Viru maakonnas 2017. aastal.

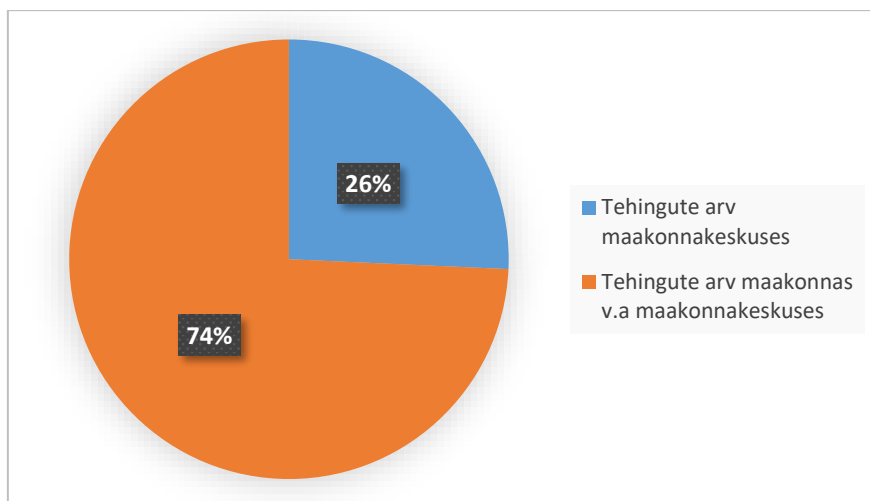
Jõgeva vallas oli aastatel 2008 ja 2010-2016 alla viie tehingu, mistõttu puuduvad elamumaa ruutmeetri hinnad (joonis 11). Suurim aktiivsus oli Jõgevamaal 2014. aastal ning madalpunktiks on 2012. aasta, kus toimus vaid 13 tehingut. Suurim ruutmeetri hind oli aastal 2007 (4,61 €) ning aastaks 2017 pole hind selleni veel tõusnud. Järgnevatelt graafikutelt (joonis 12, 13) võib lugeda, et maakonnakeskuses toimub üle 20% tehingutest, mis mõjutab kinnisvara hinda. Rahvaarv on aastatega vähenenud ning võib järeldada, et tehinguaktiivsust soodustab elamumaa looduslik seisund.



Joonis 11. Ostuaktiivsus ja hinnad Jõgeva maakonnas ning selle keskuses.

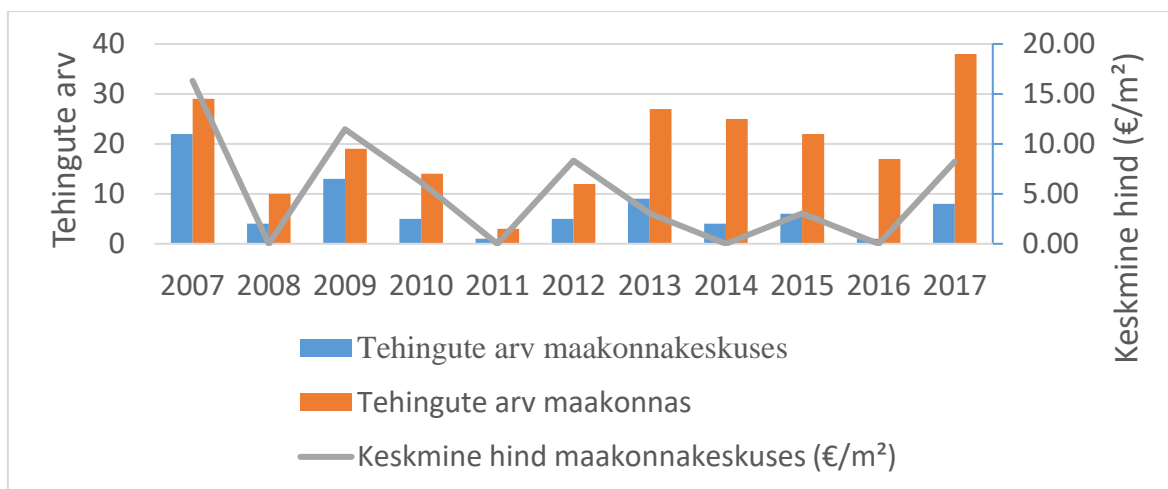


Joonis 12. Elamumaa tehingute osakaal Jõgeva maakonnas 2007. aastal.

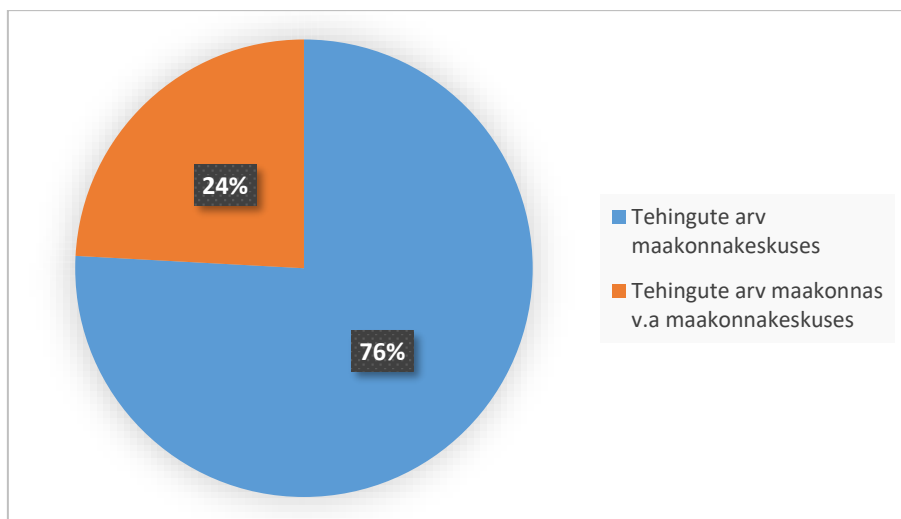


Joonis 13. Elamumaa tehingute osakaal Jõgeva maakonnas 2017. aastal.

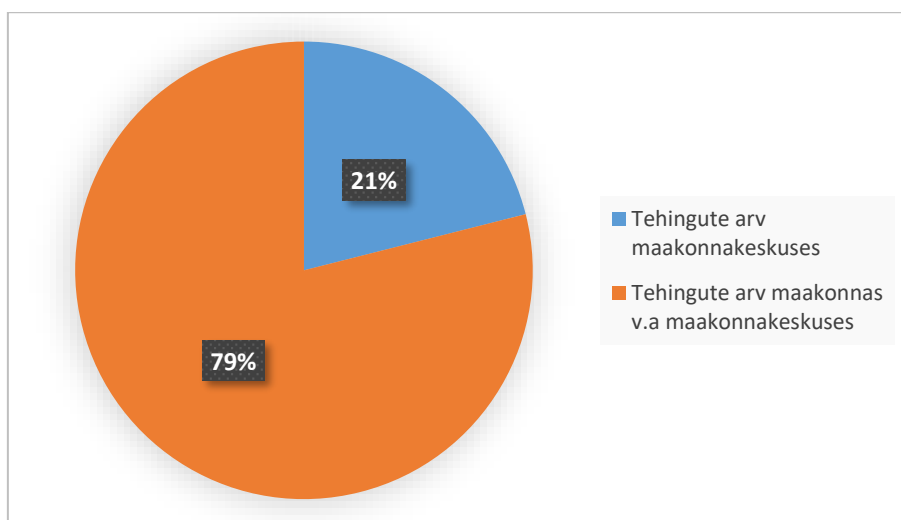
Järvamaal on ostuaktiivsus suurim 2017. aastal, kus maakonnas toimus 38 tehingut ning keskmiseks ruutmeetri hinnaks oli 8,24 eurot. Võrreldes vaatlusrea algusega, on maakonna ostuaktiivsus tõusnud, kuid pole ületanud 2007. aasta keskmist ruutmeetri hinda, milleks oli 16,31 eurot. Puudub stabiilsus tehingutes ning suur kõikumine toimub kuni 2012. aastani ning pärast seda toimus tõus, millele järgneb stabiilne langus kuni 2017. aastani (joonis 14). Järgnevalt graafikult on näha (joonis 15, 16), et 2007. aastal toimus 76% tehingutest maakonnakeskuses, mis mõjutas elamumaa hinda, kuid 2017. aastal toimus vaid 21% tehingutest maakonnakeskuses. Antud aastate jooksul on vähenenud rahvaarv maakonnas ning 2017. aastal mõjutas elamumaa hindu looduslik seisund.



Joonis 14. Ostuaktiivsus ja hinnad Järva maakonnas ning selle keskuses.

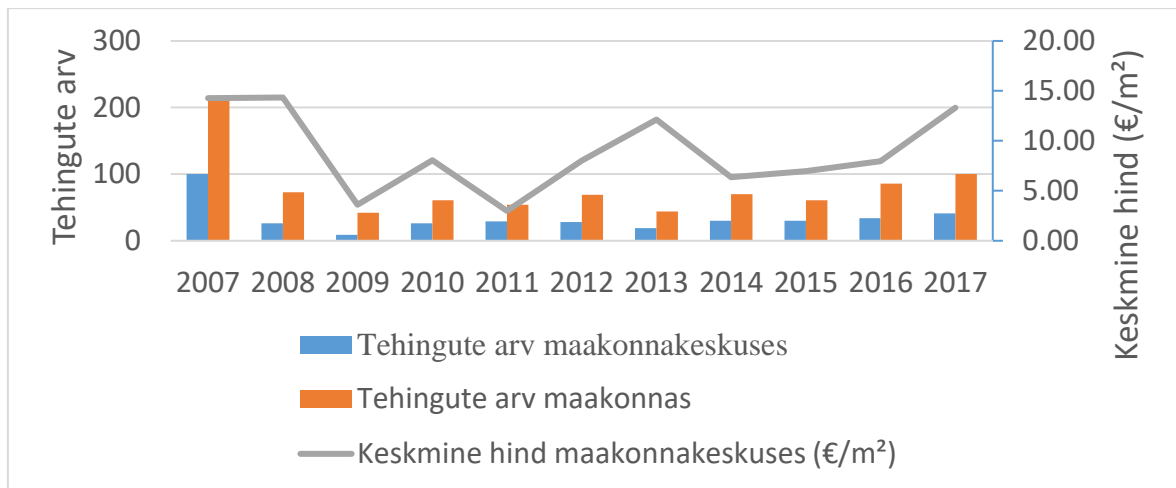


Joonis 15. Elamumaa tehingute osakaal Järva maakonnas 2007. aastal.

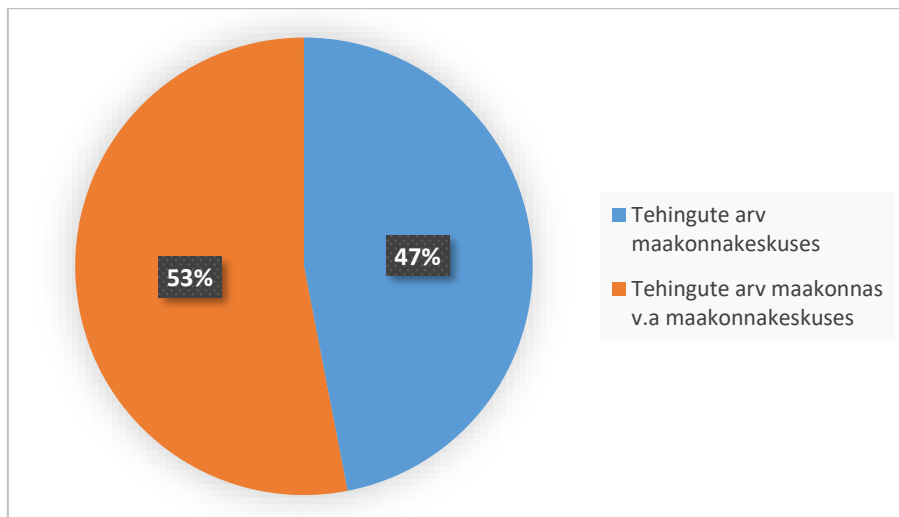


Joonis 16. Elamumaa tehingute osakaal Järva maakonnas 2017. aastal.

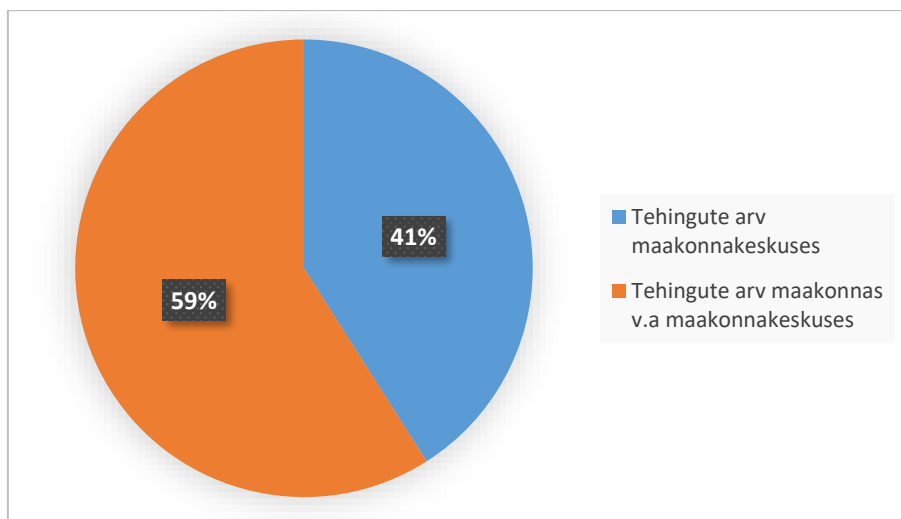
Graafikult võib lugeda, et Lääne maakonnas toimus 2007. aastal 213 tehingut, mis on antud vaatlusrea suurim (joonis 17). Võrreldes 2017. aasta tehinguid 2007. aasta omadega võib järeldada seda, et tehingute arv on langenud 53% ja ruutmeetri hind on vähenenud 7%. Antud juhul mõjutab tehingute hinda regionaalne keskus, kus toimuvad umbes pooled tehingud (joonis 18, 19). Lääne maakonnas on tehinguaktiivsus maakonnakeskuses vähenenud 6% võrra. Keskmiselt toimub maakonnakeskuses 44% tehingutest, mis on suur ning mõjutab hindu terves maakonnas.



Joonis 17. Ostuaktiivsus ja hinnad Lääne maakonnas ning selle keskuses.

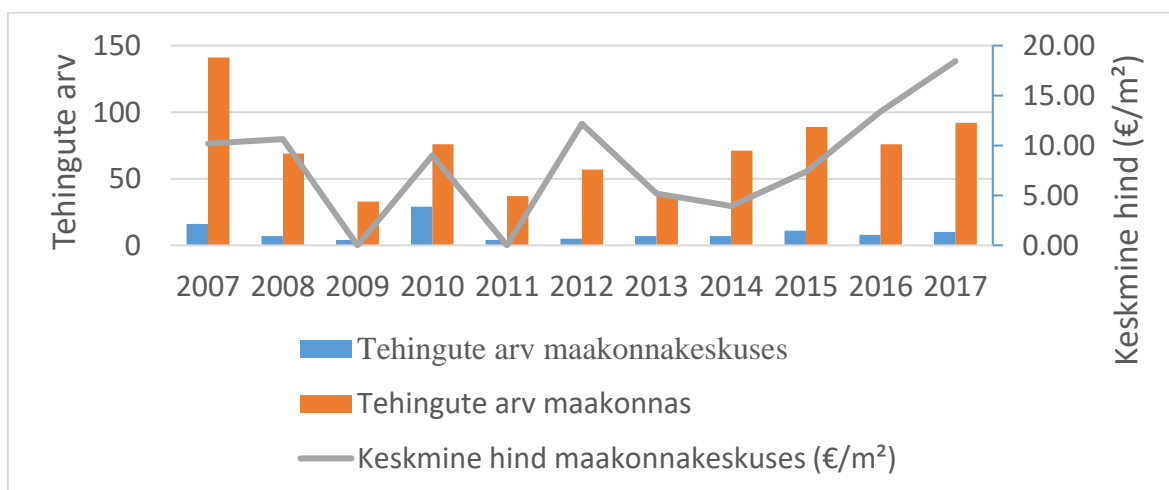


Joonis 18. Elamumaa tehingute osakaal Lääne maakonnas 2007. aastal.

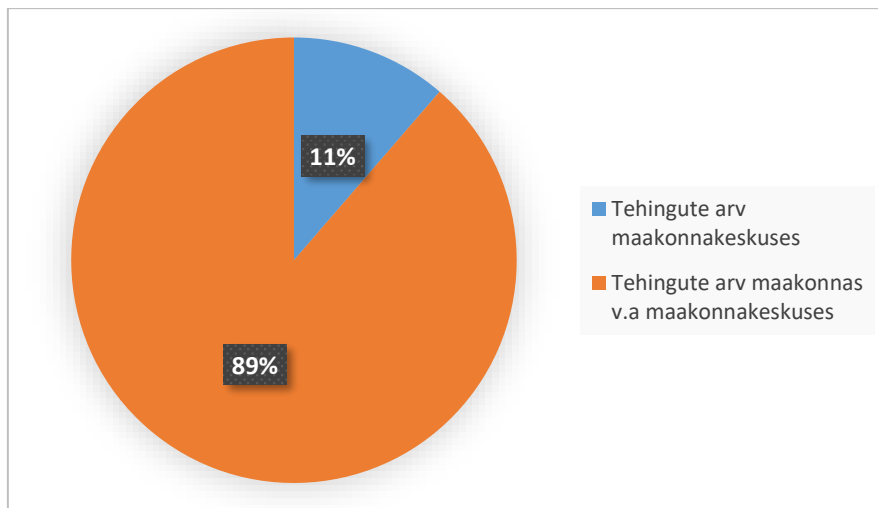


Joonis 19. Elamumaa tehingute osakaal Lääne maakonnas 2017. aastal.

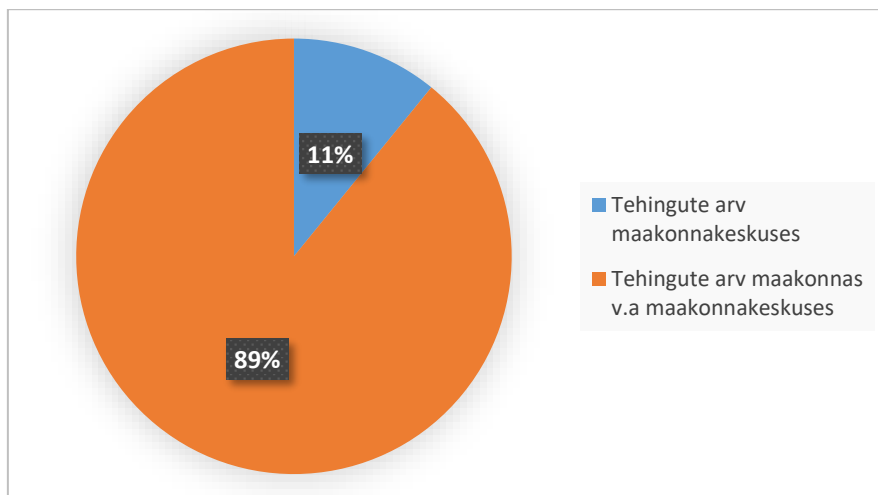
Lääne-Virumaal ei mõjuta maakonnakeskus tehingute hinda, kuna nende osakaal on väga väike (joonis 21, 22). Suurim tehingute arv oli aastal 2007, kuid kõrgeimaks ruutmeetri hinnaks oli 18,44 eurot 2017. aastal. Üldises plaanis toimub tehingute arvu kõikumine (joonis 20), kus üle aasta toimub langemine ning seejärel tõus. Lääne-Viru maakonnas on tehinguaktiivsus maakonnakeskustes jäänud samaks ning seal toimub 11% kogu tehingutest ning antud regionaalse keskuse mõju elamumaa hinnale on väike.



Joonis 20. Ostuaktiivsus ja hinnad Lääne-Viru maakonnas ja selle keskuses.

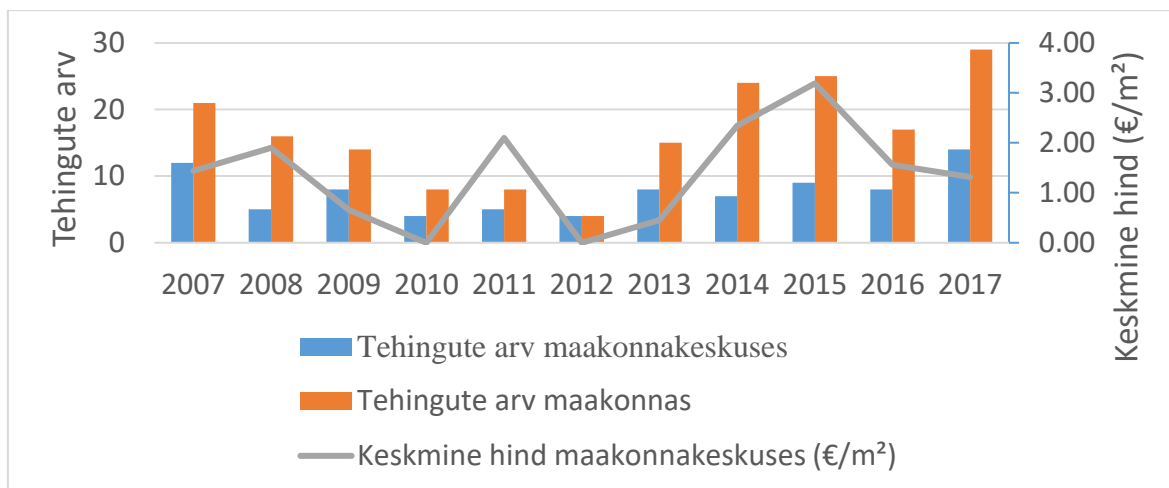


Joonis 21. Elamumaa tehingute osakaal Lääne-Viru maakonnas 2007. aastal.

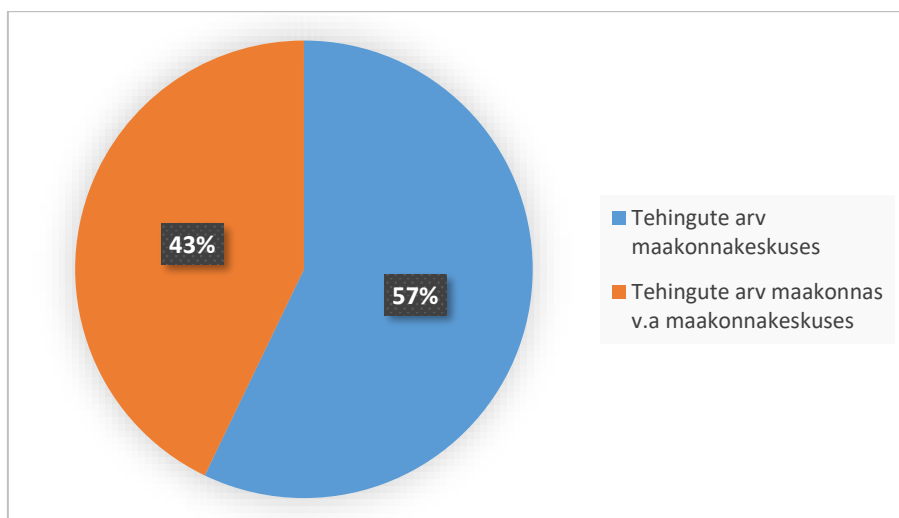


Joonis 22. Elamumaa tehingute osakaal Lääne-Viru maakonnas 2017. aastal.

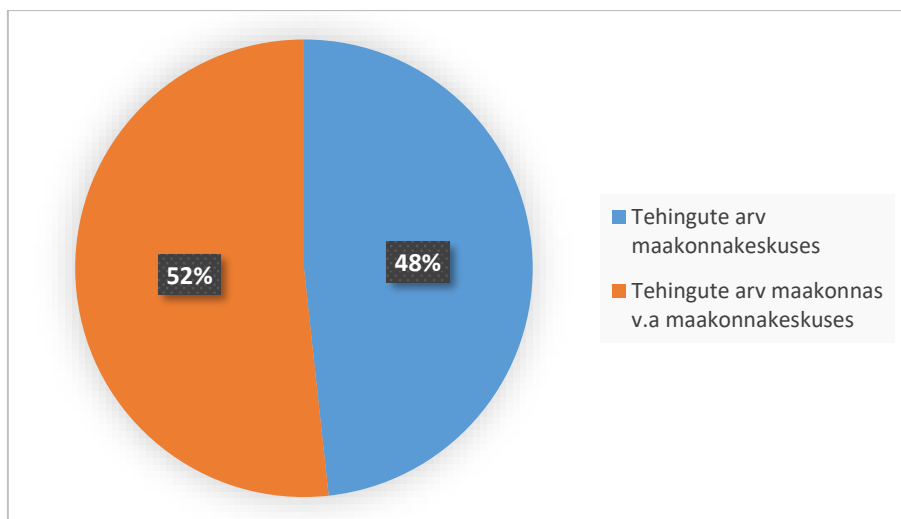
Alates 2007. aastast on ostutehingute arv Põlva maakonnas langenud kuni 2010. aastani ning pärast seda on toimunud tõus kuni 2015. aastani. 2016. aastal on langes tehingute arv 1,5 korda ning järgneval aastal tõusis taas 1,7 korda (joonis 23). Ka keskmiste ruutmeetri hindadega on toimunud sama, kui välja arvata aastad, kus toimus vähem kui viis tehingut. Järgnevatelt graafikutelt võib järeldada, et antud maakonnas mõjutab maakonnakeskus hinda, kuna seal toimuvad pooled tehingud (joonis 24, 25). Tehinguaktiivsus on langenud 9% antud andmerea jooksul, mis tuleneb rahvaarvu vähenemisest antud maakonnas.



Joonis 23. Ostuaktiivsus ja hinnad Põlva maakonnas ja selle keskuses.

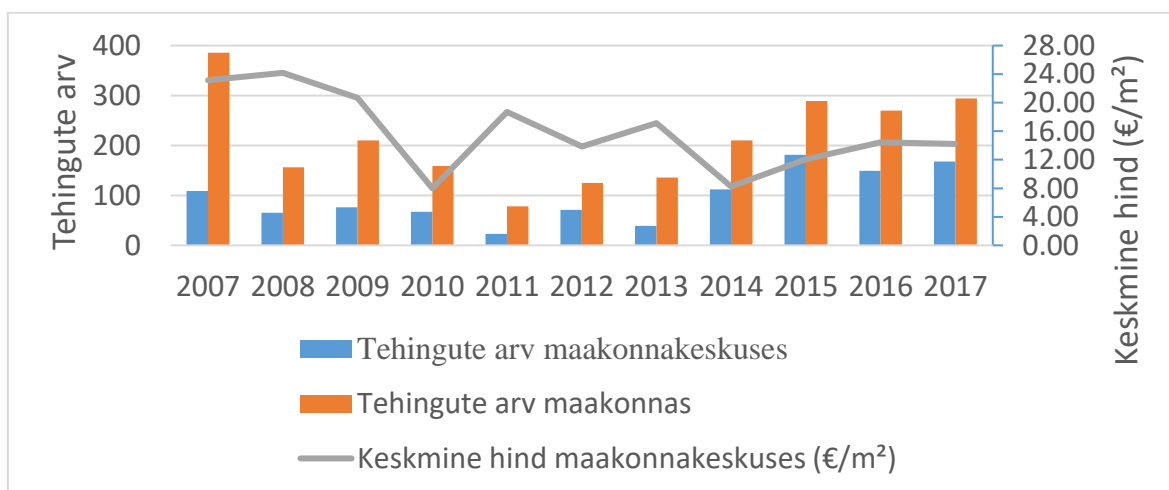


Joonis 24. Elamumaa tehingute osakaal Põlva maakonnas 2007. aastal.

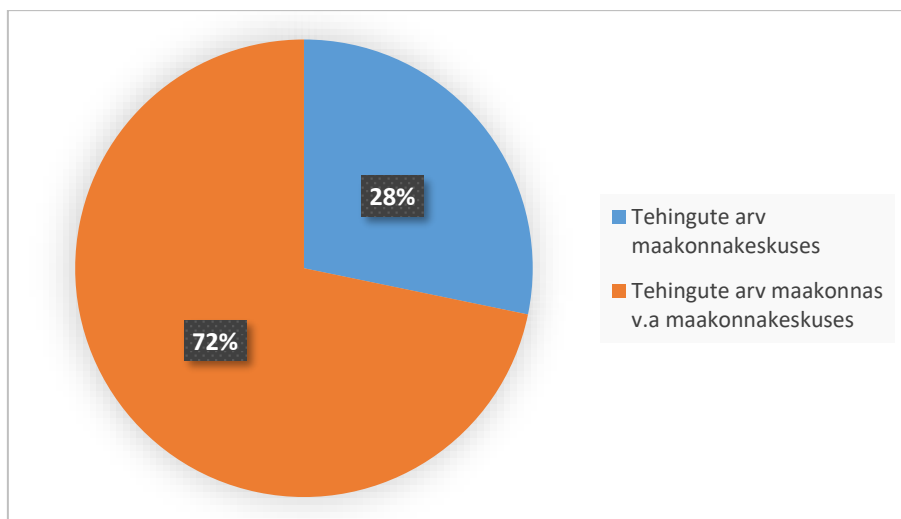


Joonis 25. Elamumaa tehingute osakaal Põlva maakonnas 2017. aastal.

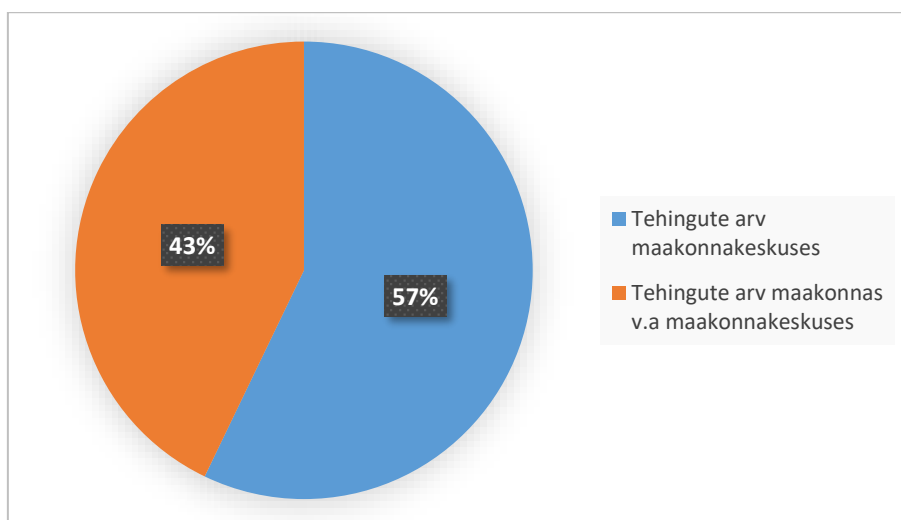
Pärnu maakonnas toimuvad pooled tehingud Pärnu linnas, mis tõstab keskmist ruutmeetri hinda. Suurim aktiivsus oli 2007. aastal, kus toimus kokku 386 tehingut kõrgeima ruutmeetri hinnaga (23,15€). Vaatlusreal toimub pidev kõikumine tehingute arvus kui ka keskmises ruutmeetri hinnas ning alles vaatlusrea lõpuaastatel see stabiliseerub ja hakkab vaikselt kasvavas suunas liikuma (joonis 26). Graafikutelt on näha (joonis 27, 28), et 2007. aastal ei olnud tehinguaktiivsus maakonnakeskuses suur, kuid 2017. aastal on see hüppeliselt tõusnud 57% peale, mis võib olla tingitud mere olemasolust ja suveüritustest.



Joonis 26. Ostuaktiivsus ja hinnad Pärnu maakonnas ja selle keskuses.

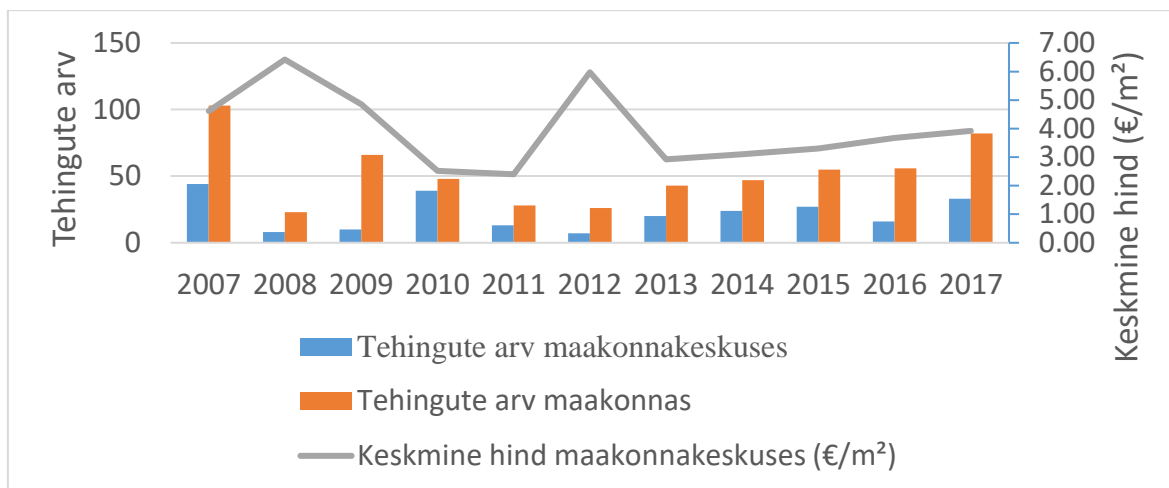


Joonis 27. Elamumaa tehingute osakaal Pärnu maakonnas 2007. aastal.

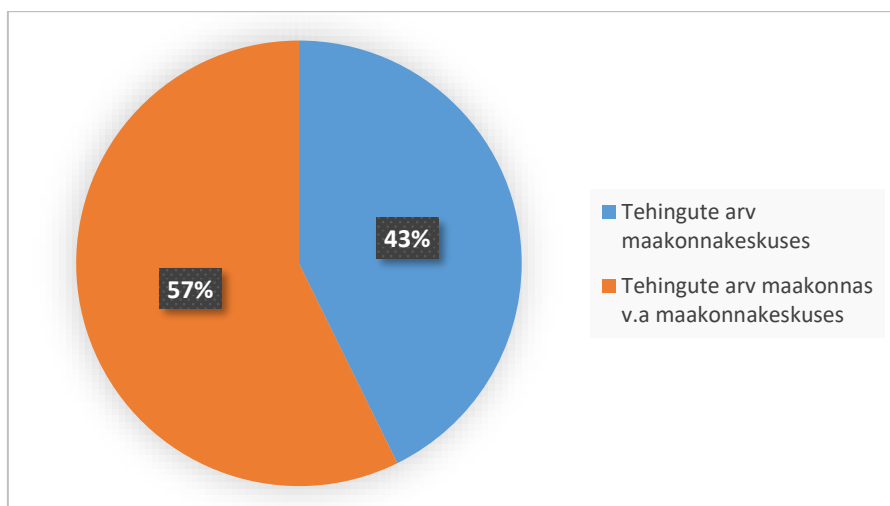


Joonis 28. Elamumaa tehingute osakaal Pärnu maakonnas 2017. aastal.

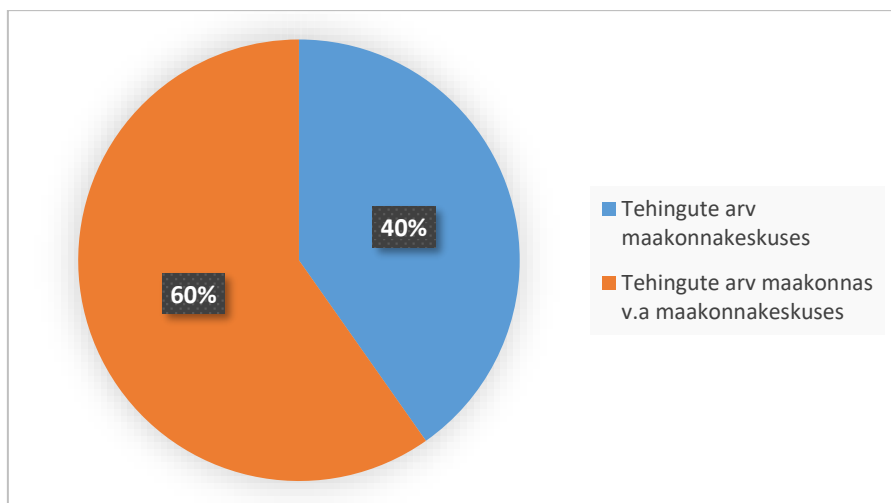
Raplamaal suurimaks hinnaks ja tehingute toimumise aastaks on 2007, kus toimus kokku 103 tehingut keskmise hinnaga 4,61 eurot (joonis 29). Järsk hinnatõus on olnud ka aastal 2012, kus hinnaks on kujunenud 5,97 eurot, mis on ka antud vaatlusrea kõrgeim keskmine ruutmeetri hind. Pärast antud tõusu kukkusid hinnad 2 korda ning jätkasid stabiilselt kasvamist kuni 2017. aastani. Järgnevatelt graafikutelt on näha (joonis 30, 31), et Rapla maakonnas on tehinguaktiivsus püsinud üpris sama, kus 2007. aastal tehti 43% tehingutest maakonnakeskuses ja 2017. aastal 40%. Aastatega on vähenenud ka rahvaarv, mis mõjutab käesolevaid tulemusi.



Joonis 29. Ostuaktiivsus ja hinnad Rapla maakonnas ja selle keskuses.

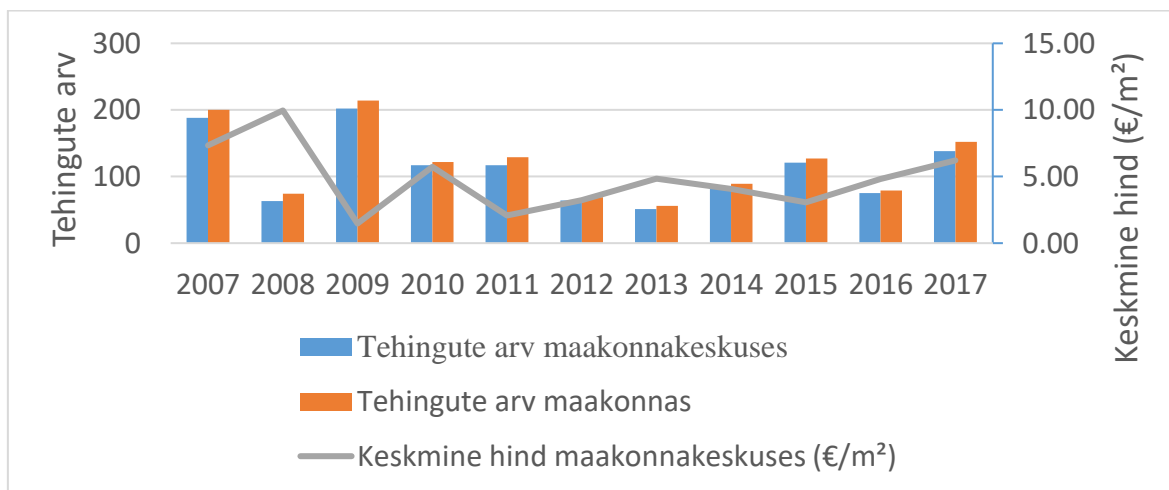


Joonis 30. Elamumaa tehingute osakaal Rapla maakonnas 2007. aastal.

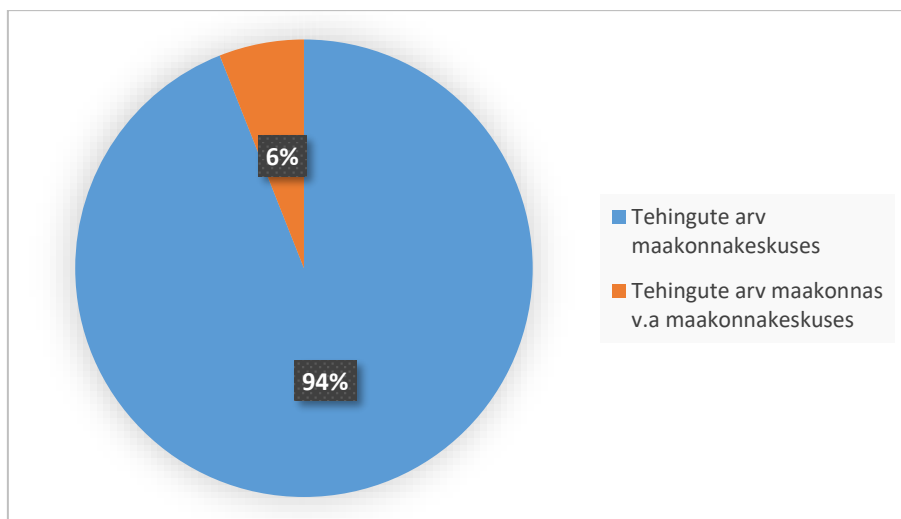


Joonis 31. Elamumaa tehingute osakaal Rapla maakonnas 2017. aastal.

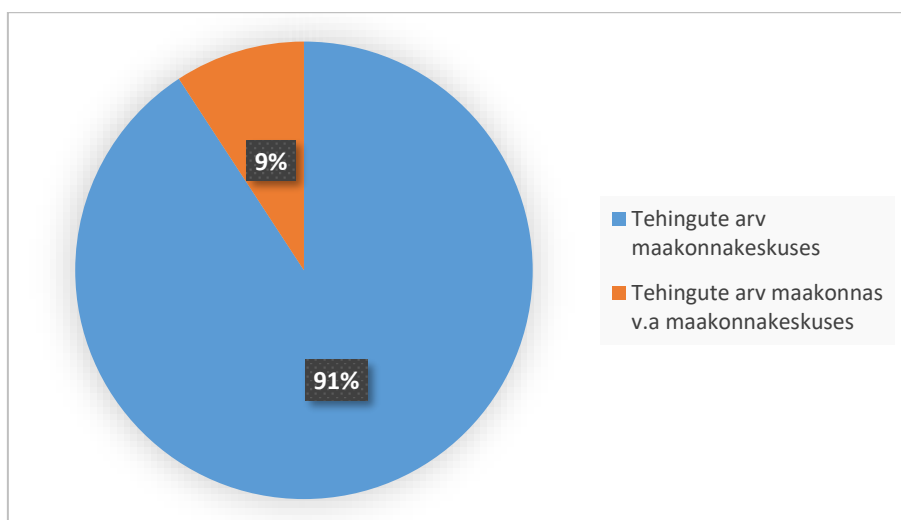
Saaremaal toimub enamus tehinguid Saaremaa vallas, mis kujundab antud maakonnale ka hinna. Suurim aktiivsus on olnud aastal 2009, kus toimus kokku 214 tehingut ja madalpunktiks on aasta 2013 oma 56 tehinguga. Vaatlusreal toimub pidev kõikumine nii hindade kui ka tehingute suhtes (joonis 32). Tehinguaktiivsus antud maakonna regionaalses keskuses ei ole suur (joonis 33, 34), millest võib järeldada, et elamumaa hinna määravad looduslikud tingimused.



Joonis 32. Ostuaktiivsus ja hinnad Saare maakonnas ja selle keskuses.

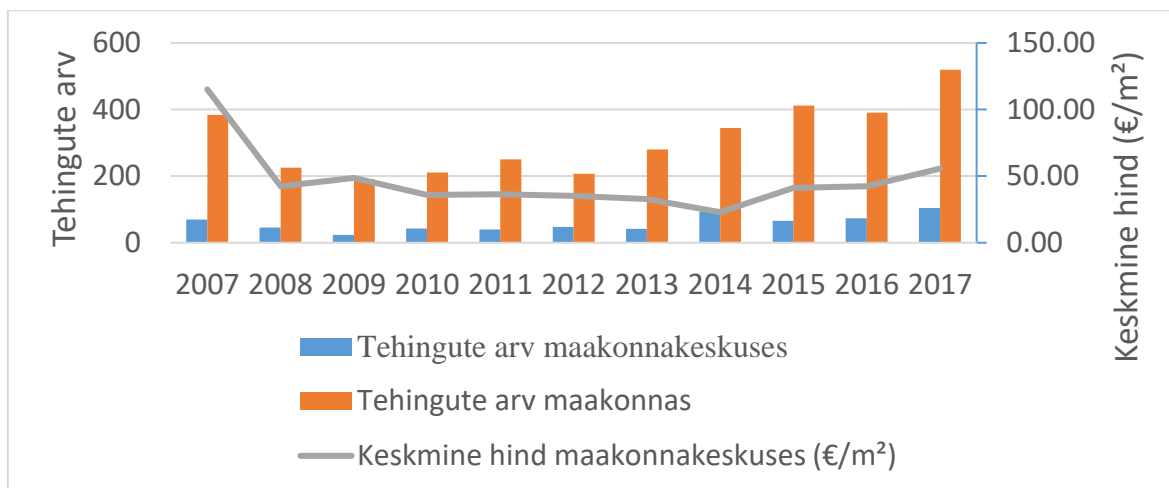


Joonis 33. Elamumaa tehingute osakaal Saare maakonnas 2007. aastal.

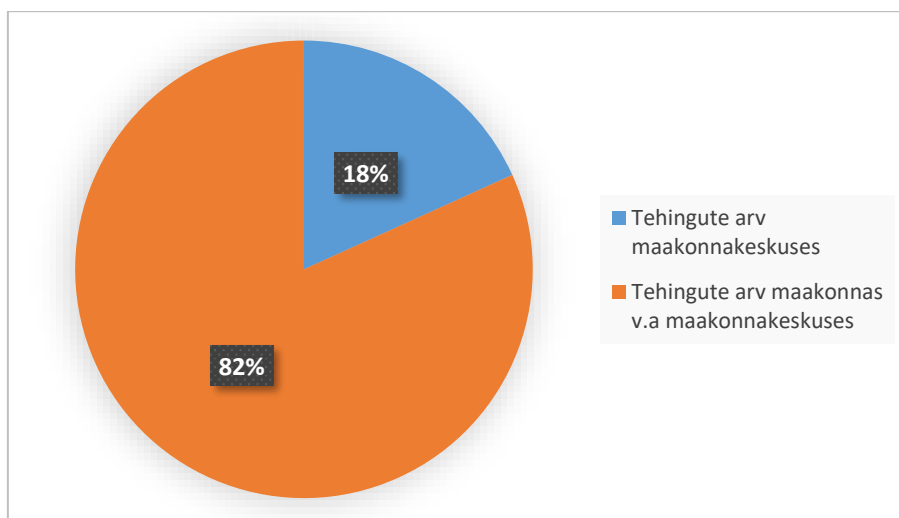


Joonis 34. Elamumaa tehingute osakaal Saare maakonnas 2017. aastal.

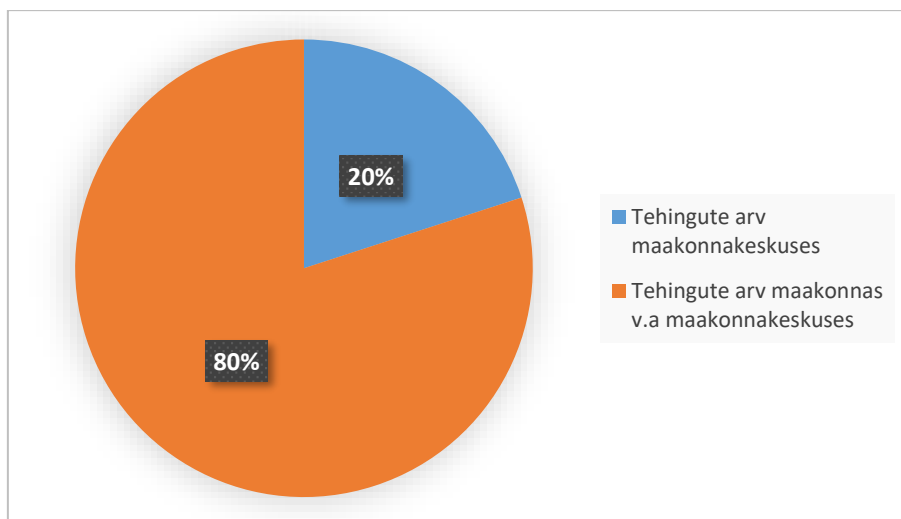
Tartu maakonnas on keskmised hinnad kõrged linnas toimunud tehingute pärast. Kõrgeimaks ruutmeetri hinnaks oli 115,19 eurot 2007. aastal, kuid 2017. aastal on see vaid 55,68 eurot. Kõige rohkem tehinguid on toimunud 2017. aastal, kus sooritati 520 tehingut ning võrreldes 2007. aastaga on tehingute arv tõusnud 1,4 korda (joonis 35). Graafikutelt on näha (joonis 36, 37), et maakonnakeskuses toimub keskmiselt 19% tehingutest ning see mõjutab mingil määral antud maakonna hindu.



Joonis 35. Ostuaktiivsus ja hinnad Tartu maakonnas ja selle keskuses.

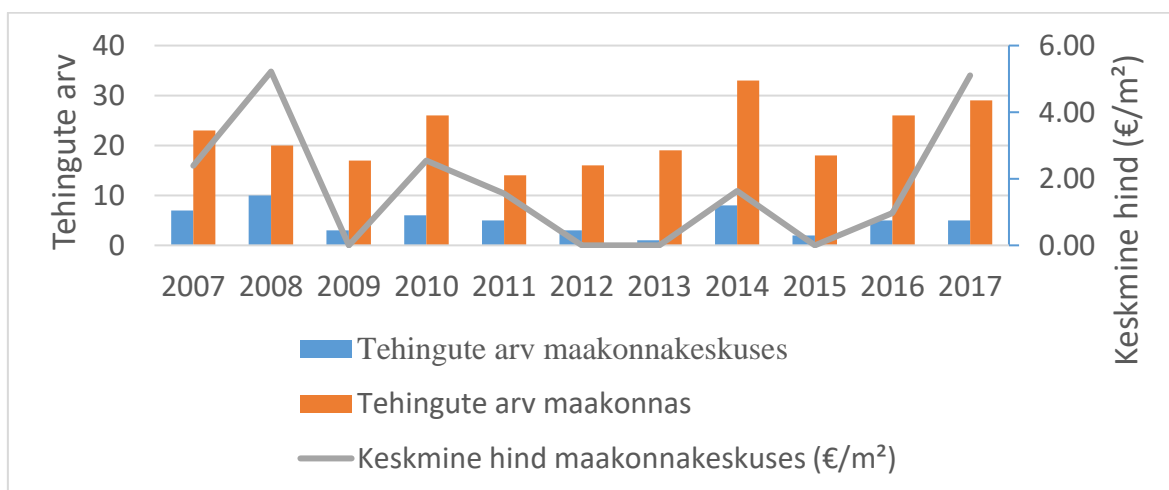


Joonis 36. Elamumaa tehingute osakaal Tartu maakonnas 2007. aastal.

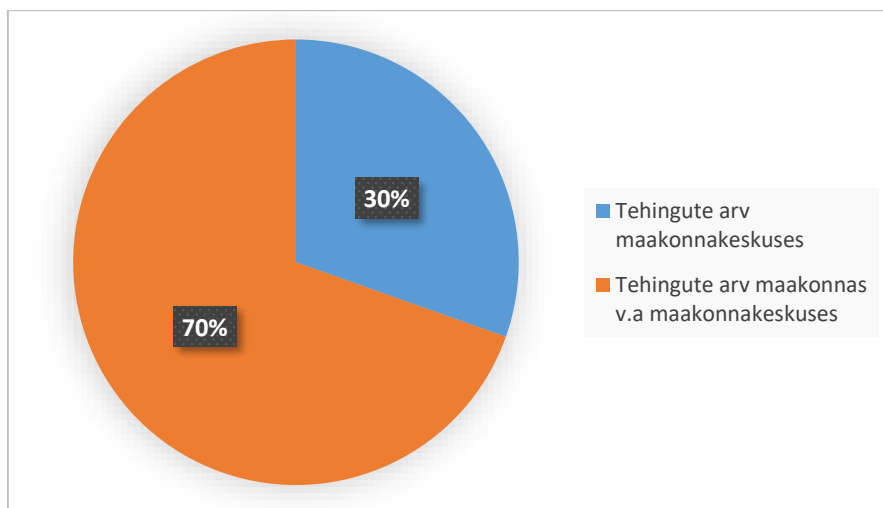


Joonis 37. Elamumaa tehingute osakaal Tartu maakonnas 2017. aastal.

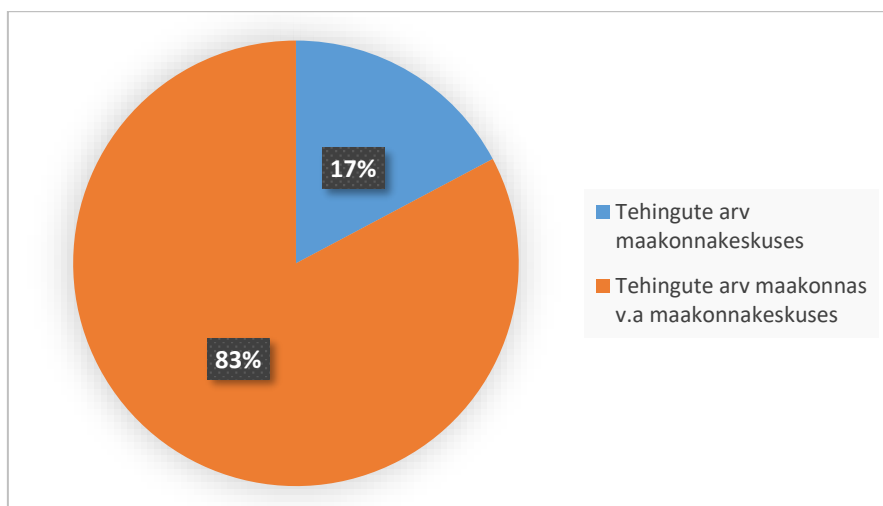
Valga vallas on aastaid, kus toimus alla viie tehingu ning seal ei kajastu hinda (joonis 38). Suurim ostuaktiivsus on olnud 2014. aastal, kus toimus 33 tehingut keskmise hinnaga 1,63 eurot. Üldises pildis toimub pidev tehingute arvu tõus ja langus, kus vahele jäävad kaks hüppelist tõusu. Antud maakonna 2007. aasta 30% tehingutest toimus maakonnakeskuses (joonis 39), kuid 2017. aastal toimus seal vaid 17% tehingutest (joonis 40). Aastatega on langenud maakonnakeskuse osatähtsus hinna kujunemisel ning ka rahvaarv.



Joonis 38. Ostuaktiivsus ja hinnad Valga maakonnas ja selle keskuses.

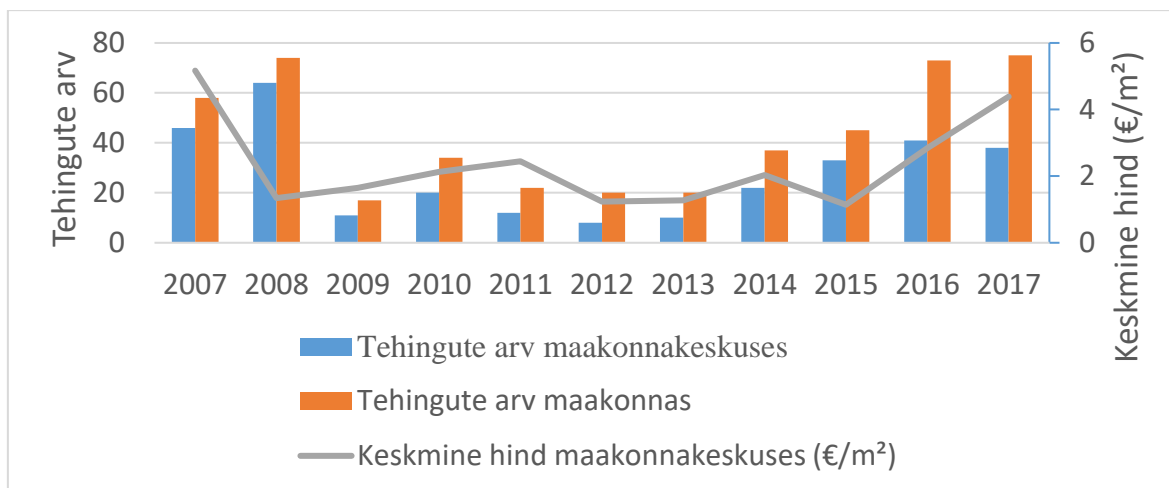


Joonis 39. Elamumaa tehingute osakaal Valga maakonnas 2007. aastal.

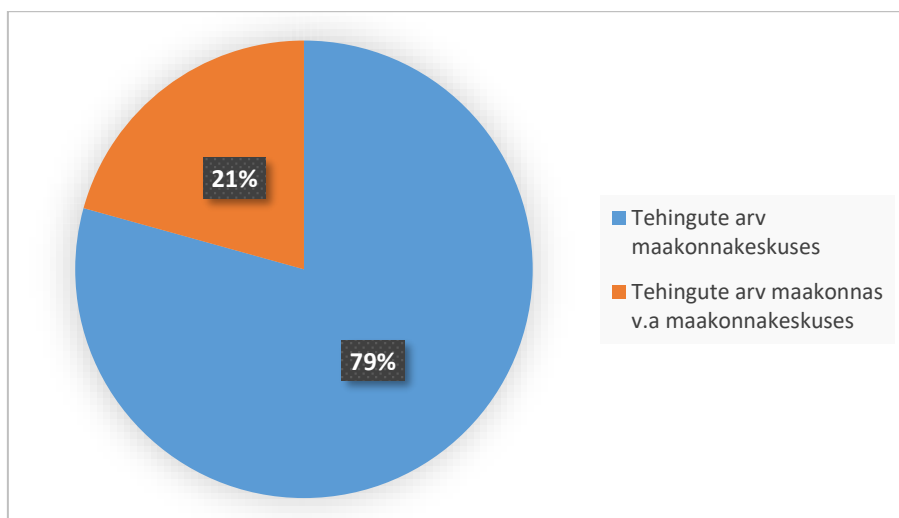


Joonis 40. Elamumaa tehingute osakaal Valga maakonnas 2017. aastal.

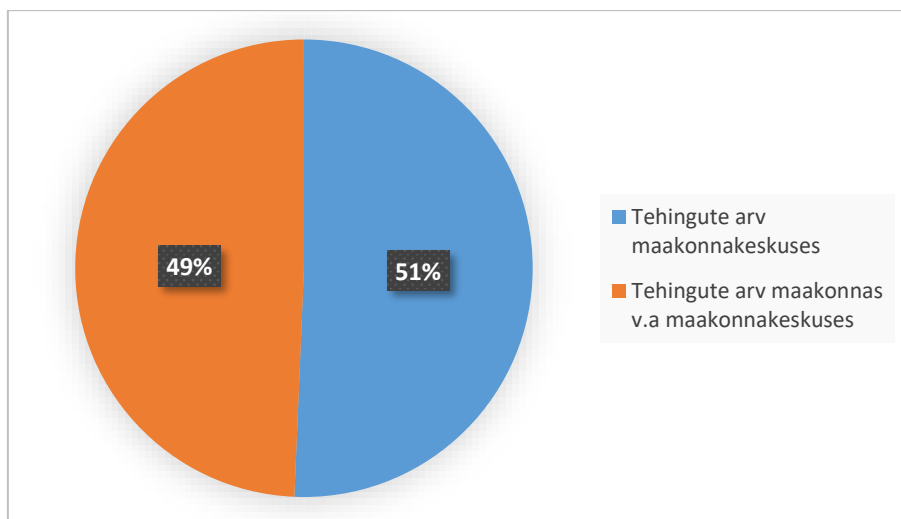
Viljandi maakonna paljud tehingud toimuvad Viljandi vallas, kuid graafikult võib välja lugeda, et see ei mõjuta elamumaa hinda. Suurim tehinguaktiivsus oli aastal 2017, kus toimus 75 tehingut hinnaga 4,39 eurot (joonis 41). Sellest järeldades pole jõudnud keskmine ruutmeetri hind antud vaatlusrea maksimumi, mis oli aastal 2007 5,17 eurot. Vaatlusreal toimub pidev kõikumine tehingute arvus ning hindades. Maakonnakeskuses toimuvate tehingute osakaal on väga suur, kus 2007 aastal toimus seal 79% tehingutest (joonis 42) ja 2017. aastal 51% (joonis 43). Antud maakonnakeskus mõjutab väga palju elamumaa hindu.



Joonis 41. Ostuaktiivsus ja hinnad Viljandi maakonnas ja selle keskuses.

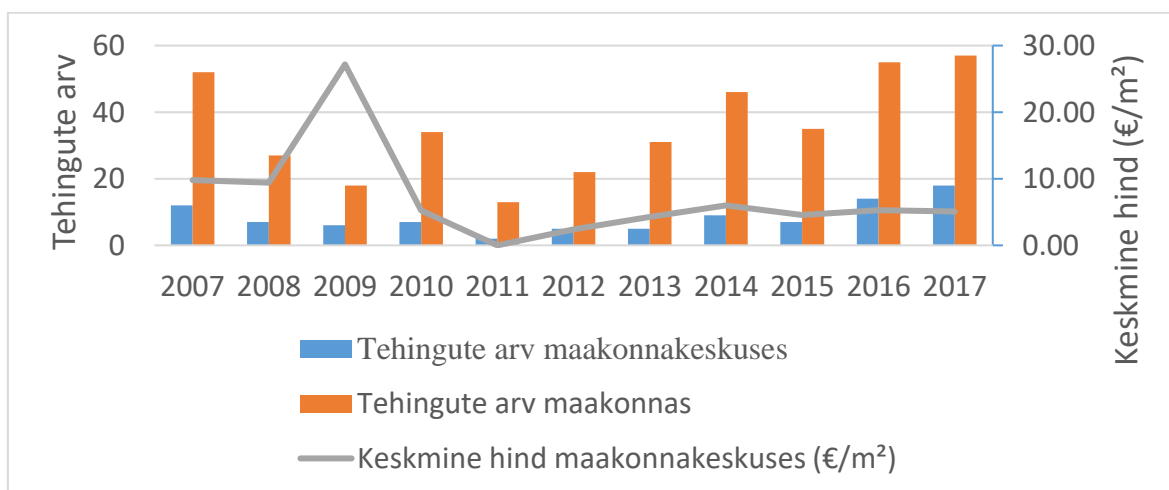


Joonis 42. Elamumaa tehingute osakaal Viljandi maakonnas 2007. aastal.

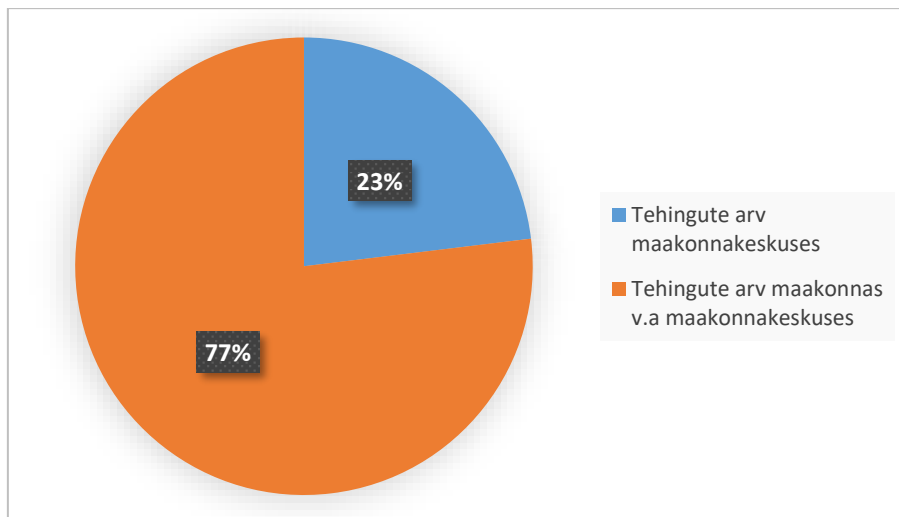


Joonis 43. Elamumaa tehingute osakaal Viljandi maakonnas 2017. aastal.

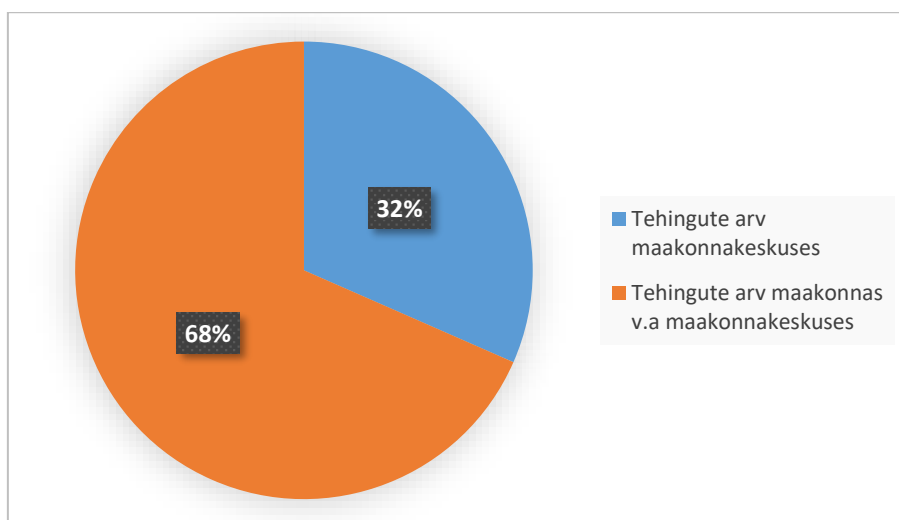
Graafikult on näha, et Võrumaal on ületatud 2007. aasta tehingute arv, kuid keskmine ruutmeetri hind jäi umbes 2 korda odavamaks (joonis 44). Kõrgeim hind oli aastal 2009, kuid toimus vähe tehinguid. Enamasti on toimunud stabiilne kasv pisikeste langustega. Maakonnakeskuse osakaal tehingutes 2007. aastal oli 23% (joonis 45) ja 2017. aastal 32% (joonis 46), mis on aastatega tõusnud 9% võrra. Antud maakonna hindu mõjutab regionaalne keskus ning see on seotud rahvaarvuga.



Joonis 44. Ostuaktiivsus ja hinnad Võru maakonnas ja selle keskuses.

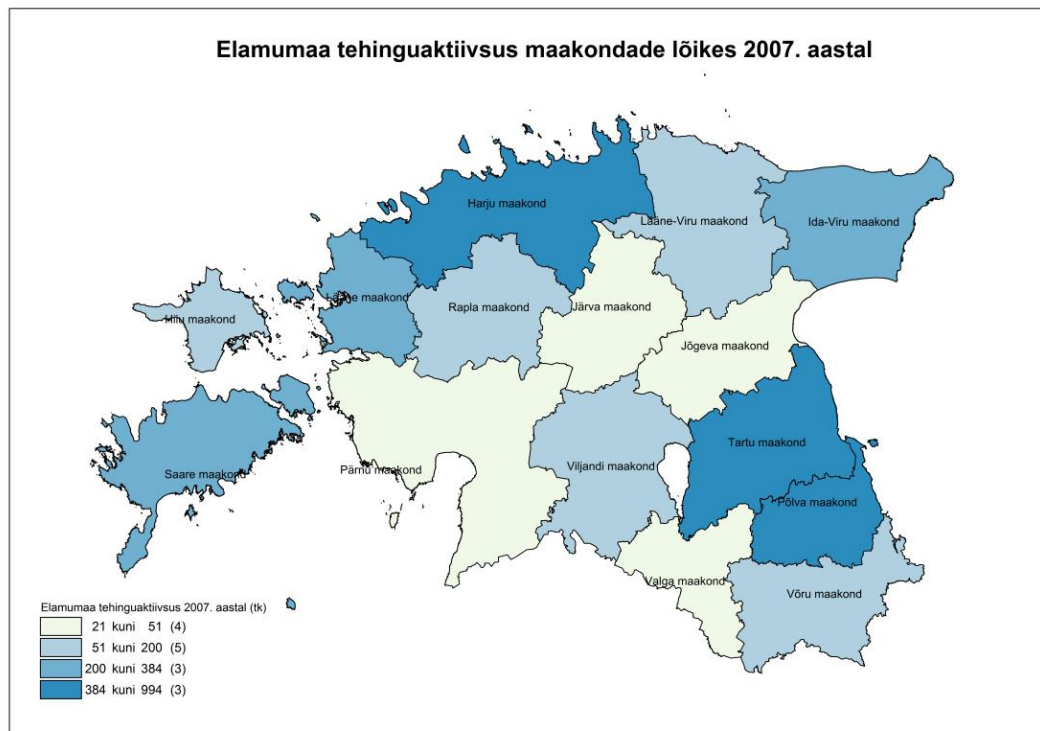


Joonis 45. Elamumaa tehingute osakaal Võru maakonnas 2007. aastal.

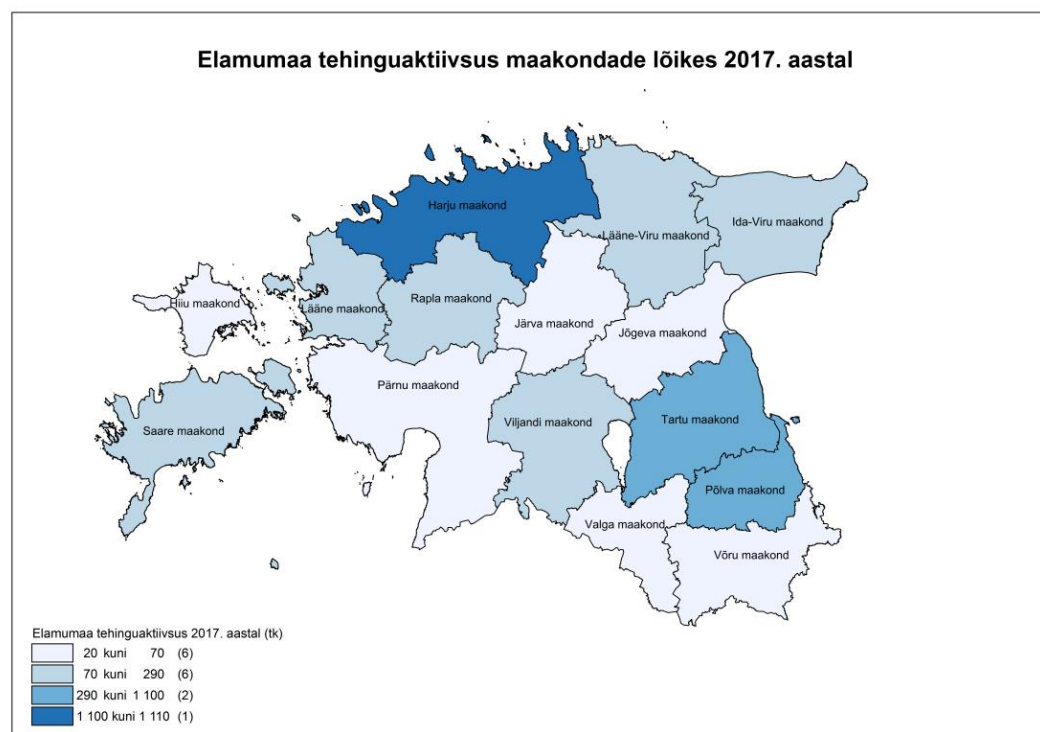


Joonis 46. Elamumaa tehingute osakaal Võru maakonnas 2017. aastal.

Joonistelt 47 ja 48 on näha kogu Eesti tehinguaktiivsuste kohta teemakaarti, kus eristuvad maakondade tehingute arvud. Kõige rohkem tehinguid toimub Harju, Pärnu ja Tartu maakondades ning seal on ka suurim regionaalse keskuse mõju hinnale.



Joonis 47. Elamumaa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2007. aastal (loomulikud vahemikud)



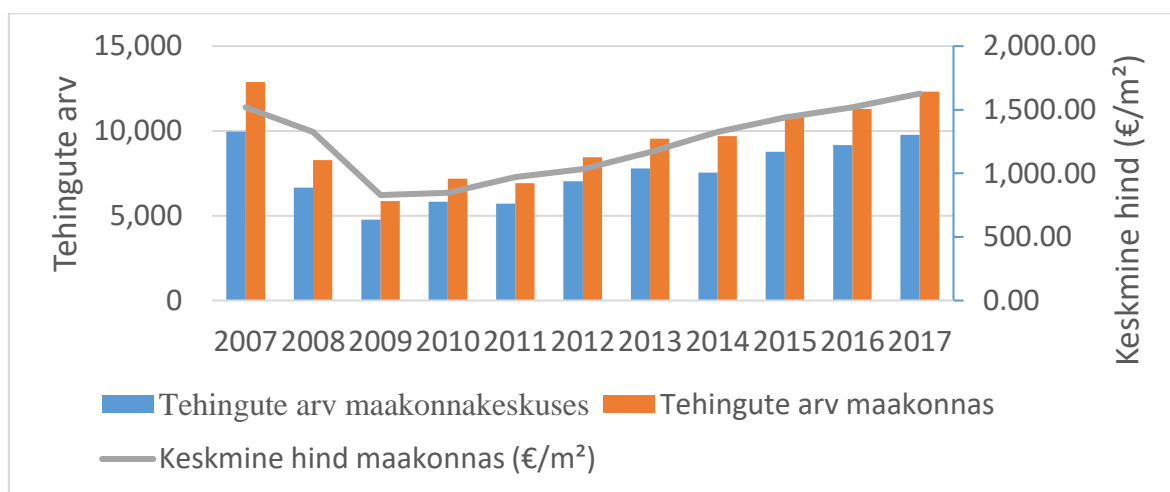
Joonis 48. Elamumaa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2017. aastal (loomulikud vahemikud)

Kokkuvõtvalt võib öelda, et väga paljude maakondade regionaalsed keskused mõjutavad üldist maakonnas olevat hinda. Suuri mõjutusi on märgata Harju, Pärnu ja Tartu maakondades, kus regionaalsed keskused tõstavad hinda.

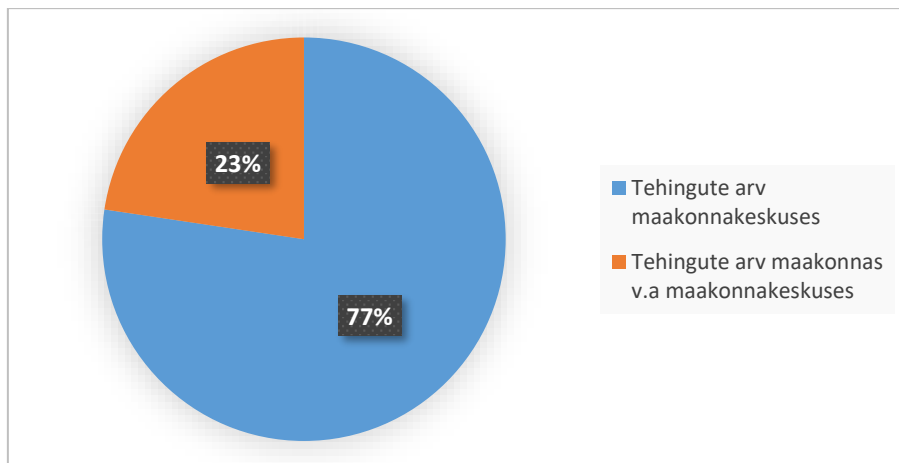
2.3. Korterid

Antud peatükk keskendub korteriomandite tehingutele, mis on toimunud aastatel 2007-2017. Ülevaade on koostatud maakondade kaupa, kus on välja toodud maakonnakeskuste tehinguaktiivsus ning tehingute osakaalud maakonnakeskuses ja ülejäänud maakonnas. Korteriomandite hinda tõstab asukoht ning inimeste nõudlus.

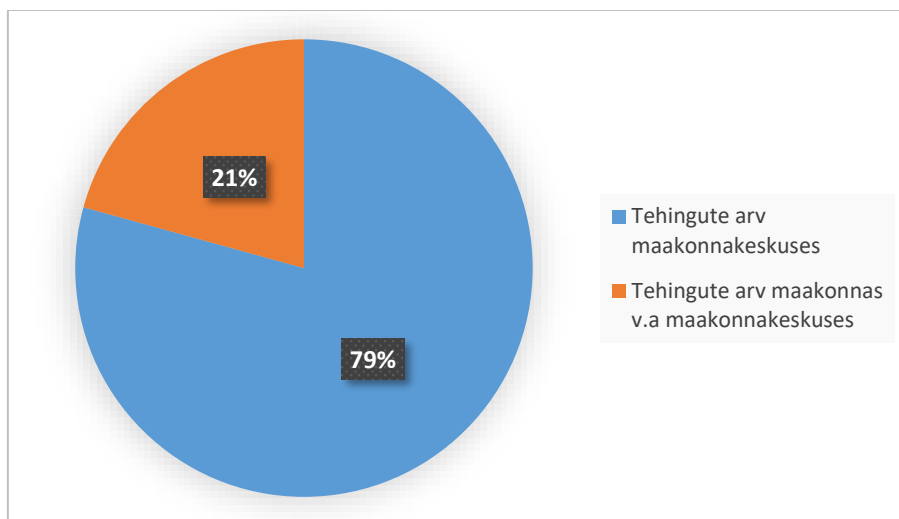
Harju maakonnas toimub umbes 50% tehinguid ning omakorda suurem osa tehingutest toimub Tallinnas. Tehinguaktiivsus oli suurim 2007. aastal, kus sooritati 12883 tehingut, kuid ruutmeetri hind on kõrgeim 2017. aastal (1626 €). Harjumaa madalperiood oli 2009. aastal ning pärast seda on kõik liikunud tõusvad joones (joonis 49). Maakonnakeskuse mõju korteriomandi hinnale on väga suur, kuna seal toimub keskmiselt 78% tehingutest (joonis 50, 51) ning on pidev nõudlus uutele korteriomanditele.



Joonis 49. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Harju maakonnas.

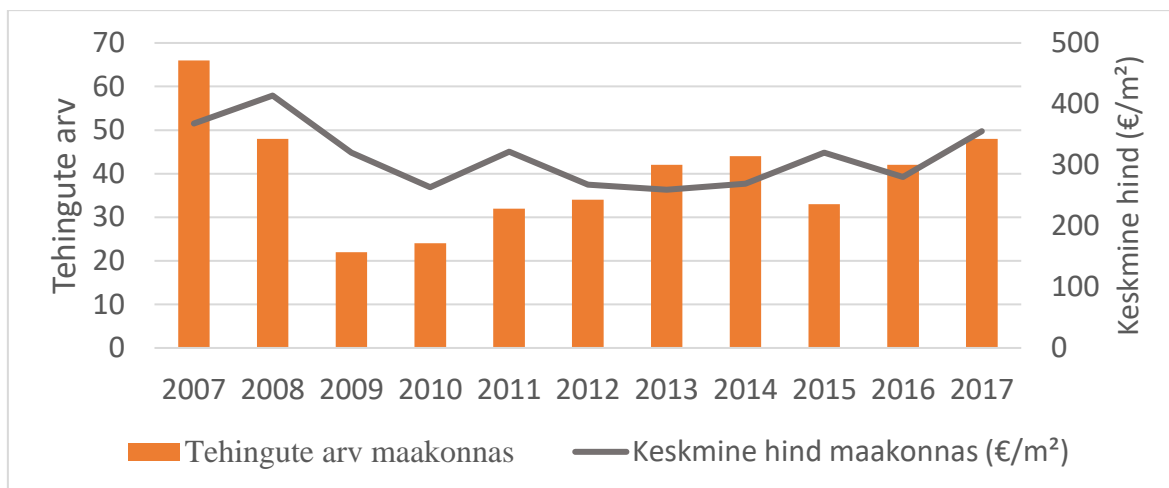


Joonis 50. Korteriomandite tehingute osakaal Harju maakonnas 2007. aastal.



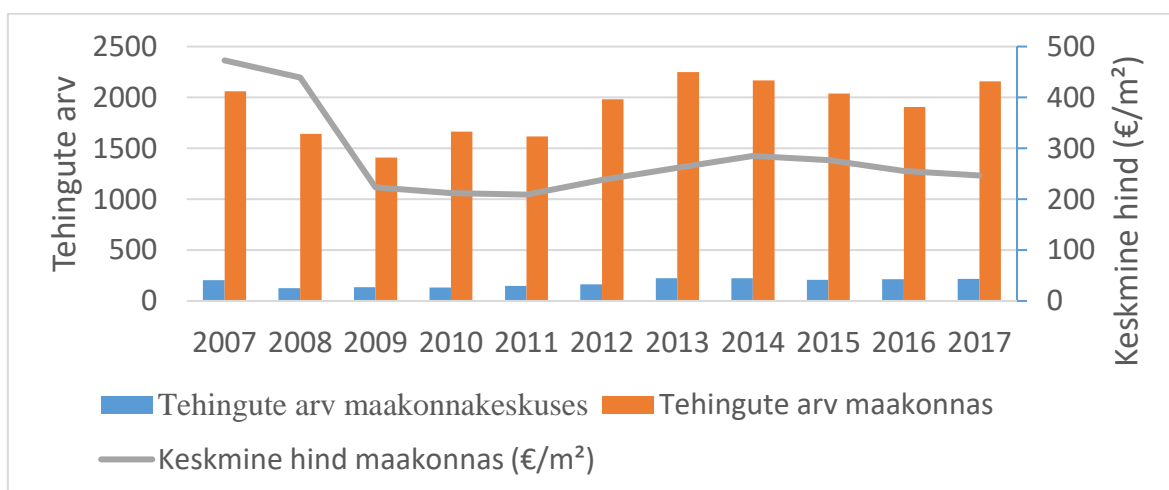
Joonis 51. Korteriomandite tehingute osakaal Harju maakonnas 2017. aastal.

Hiiu maakonnas kõiguvad nii tehingute arv kui ka ruutmeetri hind (joonis 52). Maakonna aktiivsus oli suurim 2007. aastal ning toimus 66 tehingut ning madalpunktiks on 2009. aasta. Kõrgeim ruutmeetri hind oli 414 eurot 2008. aastal ning selleni pole veel jõutud (joonis 20). Hiiu maakonnas on vaid üks vald, kus toimuvad kõik tehingud ning hinna määravad looduslikud tingimused.

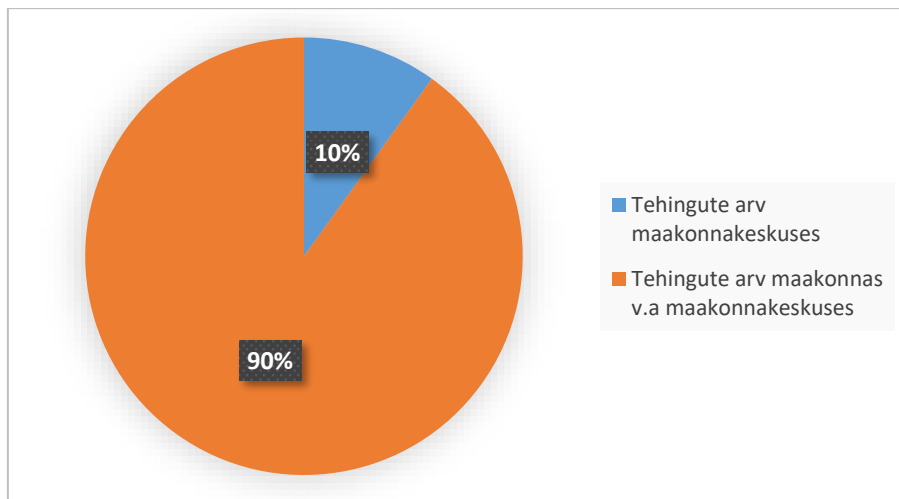


Joonis 52. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Hiiu maakonnas.

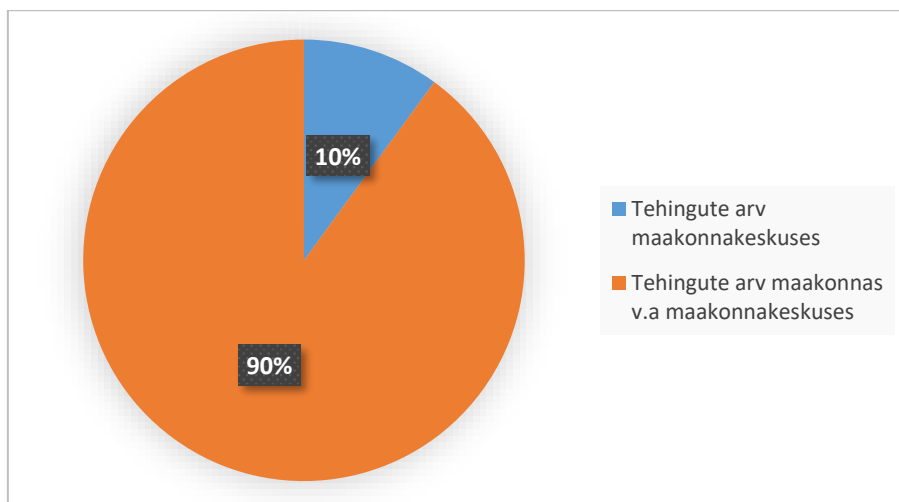
Ida-Virumaal on märgatavalt langenud ruutmeetri hind (joonis 53), kus kõrgeimaks hinnaks oli 473 ja madalaimaks 209 eurot. Suurim tehingute arv on aastal 2013, kus toimus 2248 korteriomandi tehingut. Jooniselt on näha, et Jõhvi vallas toimub väga vähe tehinguid ning see ei kujunda kõrget hinda (joonis 54, 55). Nii 2007. kui ka 2017. aastal on maakonnakeskuses tehtavate tehingute protsent 10, mis ei mõjuta üldist korteriomandite hinda antud maakonnas.



Joonis 53. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Ida-Viru maakonnas.

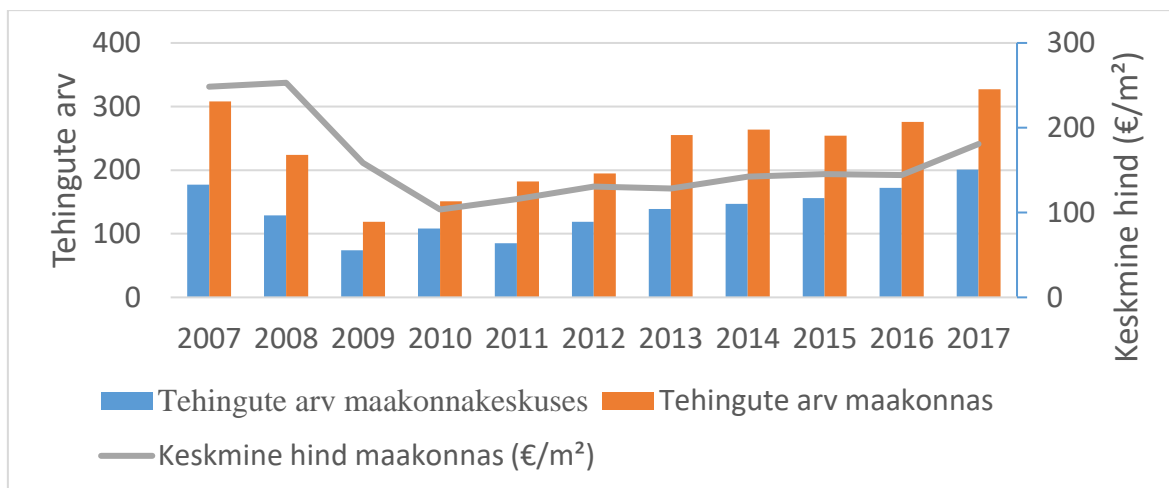


Joonis 54. Korteriomandite tehingute osakaal Ida-Viru maakonnas 2007. aastal.

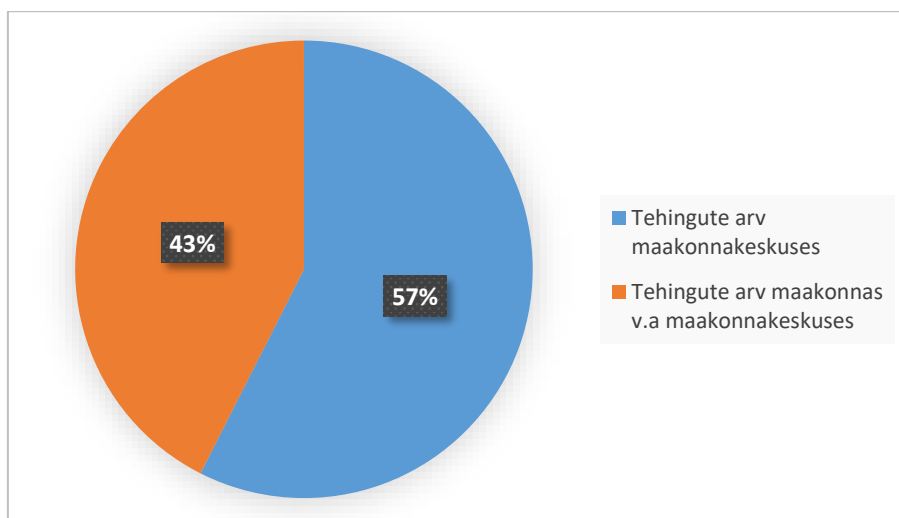


Joonis 55. Korteriomandite tehingute osakaal Ida-Viru maakonnas 2017. aastal.

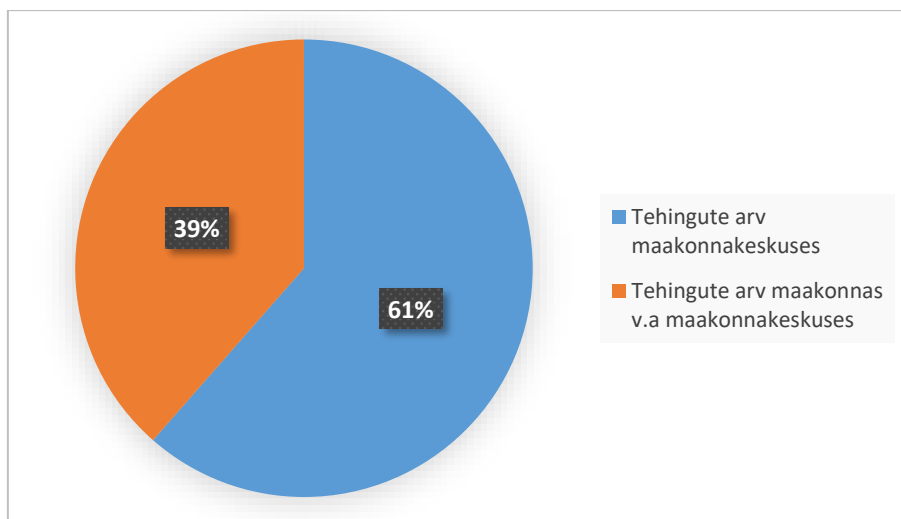
Jõgevamaal toimub suur protsent tehingutest Jõgeva vallas, mis tõstab tehingute hindu. Aktiivseimateks aastateks on 2007 ja 2017, kus 2017. aastal on toimunud 327 tehingut (joonis 56) ning see ületab 2007. aasta ostuaktiivsuse. Kõrgeimaks hinnaks on 253 eurot 2008. aastal ning 2017. aasta hind pole selleni kasvanud. Maakonnakeskus mõjutab väga palju antud maakonna hinda, kuna seal toimub üle poolte tehingutest (joonis 57, 58). Aastate jooksul on see protsent kasvanud 4% võrra, mis on tingitud rahvaarvust.



Joonis 56. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Jõgeva maakonnas.

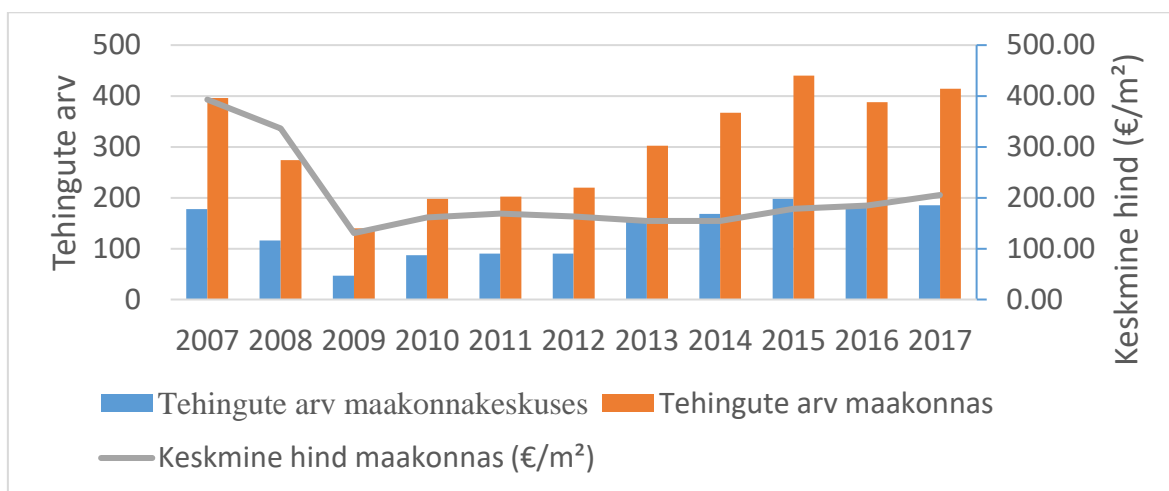


Joonis 57. Korteriomandite tehingute osakaal Jõgeva maakonnas 2007. aastal.

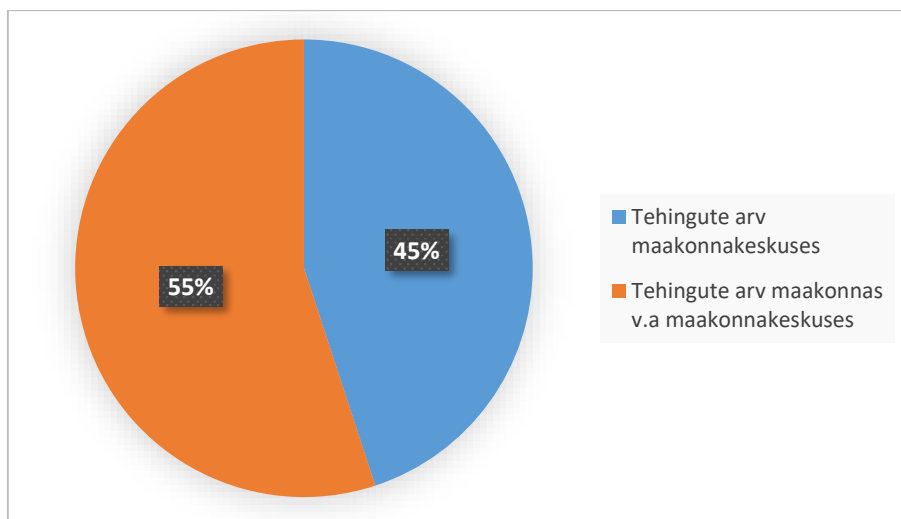


Joonis 58. Korteriomandite tehingute osakaal Jõgeva maakonnas 2017. aastal.

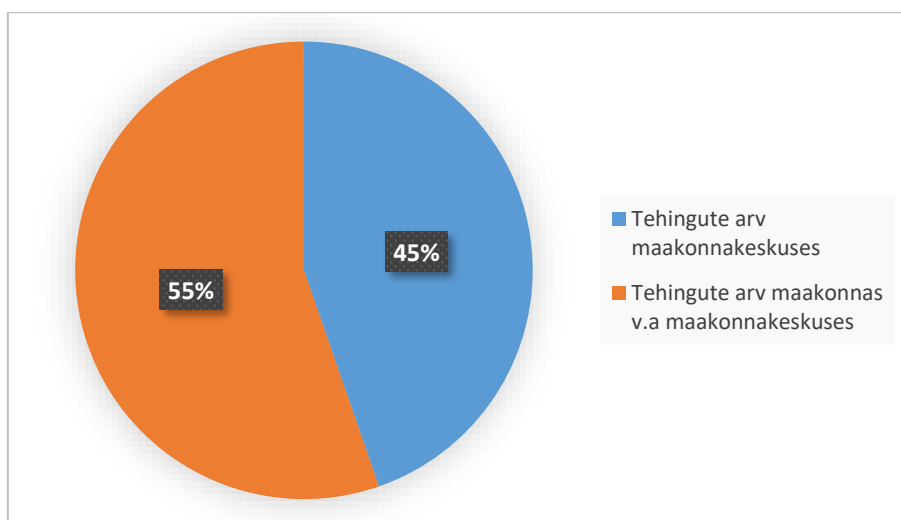
Järvamaal on toimunud alates 2007. aastast suur langus kuni 2009. aastani. Tehingute aktiivsus langes 64% ning pärast seda on hakanud hinnad vaikselt tõusma. Tehingute arv antud maakonnas on kõikuv, kus suurim aktiivsus oli 2015. aastal (joonis 59). Tehinguaktiivsus maakonnakeskuses on väga suur (joonis 60, 61), kus võrreldavatel aastatel on see 45% kogu tehingute arvust ning see mõjutab antud maakonna korteriomandite hindu.



Joonis 59. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Järva maakonnas.

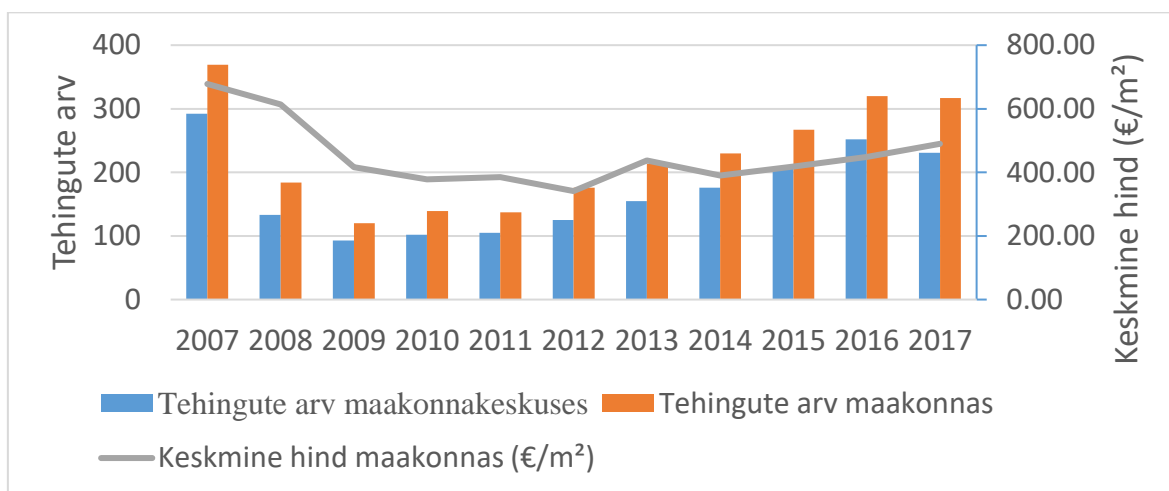


Joonis 60. Korteriomandite tehingute osakaal Järva maakonnas 2007. aastal.

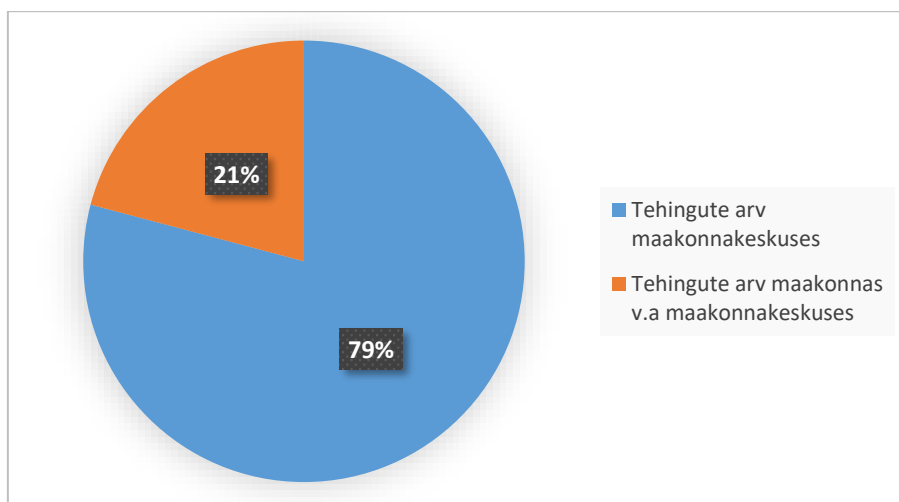


Joonis 61. Korteriomandite tehingute osakaal Järva maakonnas 2017. aastal.

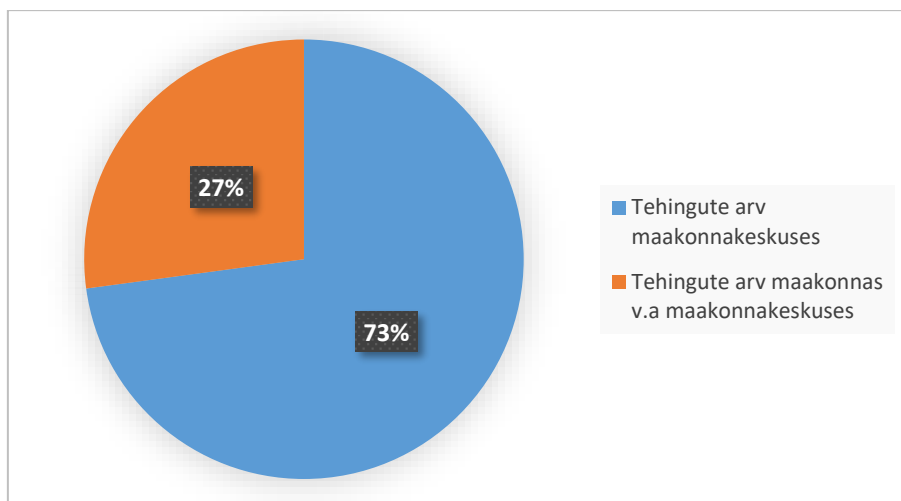
Läänemaal oli aktiivseim aasta 2007, kus toimus 369 tehingut, mille keskmiseks ruutmeetri hinnaks oli 678 eurot. Antud andmerea jooksul pole seda aastat ületatud ning 2017. aastal on toimunud 317 tehingut (joonis 62) keskmise ruutmeetri hinnaga 490 eurot. Antud aastate jooksul on toimunud ühtlane langus ja tõus tehingute arvus, kuid ruutmeetri hinnas on toimunud tõus 2013. aastal. Joonistelt on näha (joonis 63, 64), et suur osa tehingutest toimub Haapsalu linnas, mis kujundab antud maakonna hinna ja aktiivsuse. Tehinguaktiivsus maakonnakeskuses on langenud aastate jooksul 6%, mis võib olla tingitud rahvaarvu vähenemisest.



Joonis 62. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Lääne maakonnas.

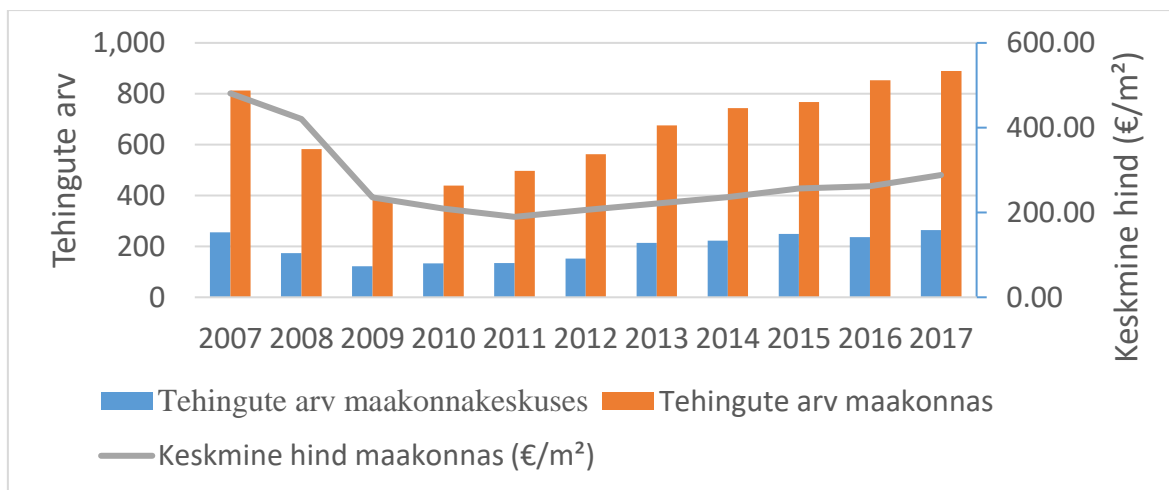


Joonis 63. Korteriomandite tehingute osakaal Lääne maakonnas 2007. aastal.

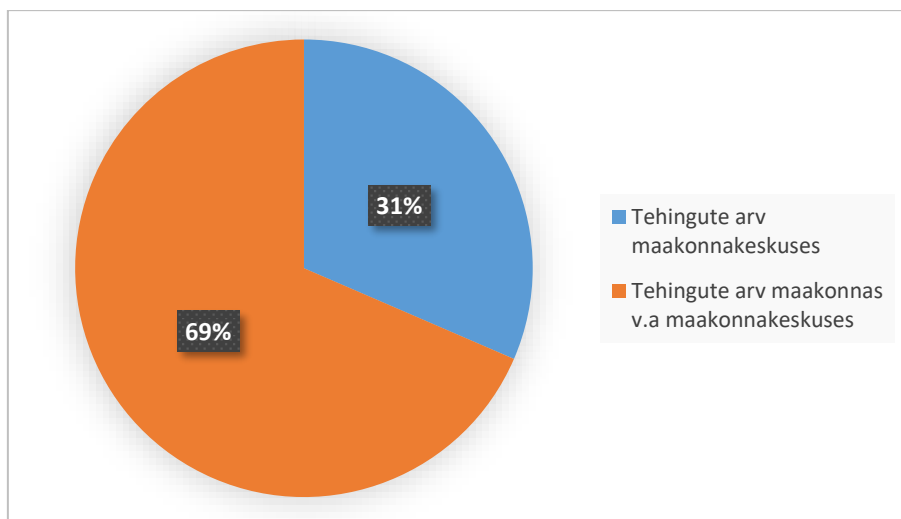


Joonis 64. Korteriomandite tehingute osakaal Lääne maakonnas 2017. aastal.

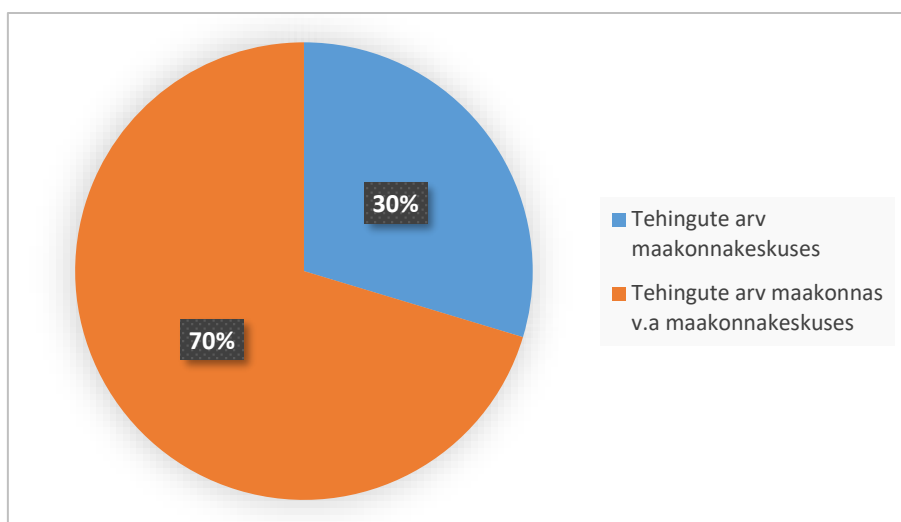
Lääne-Virumaal on aktiivseimaks aastaks olnud 2015, kus toimus 440 tehingut (joonis 65), kuid antud aastal ei ole kõrge ruutmeetri hind. Kõrgeimaks hinnaks on olnud 393 eurot 2007. aastal ning selleni pole veel hind kujunenud. Joonistelt on näha (joonis 66, 67), et Rakvere linnas toimub 30% tehingutes, mis mõjutab korteriomandi hinda.



Joonis 65. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Lääne-Viru maakonnas.

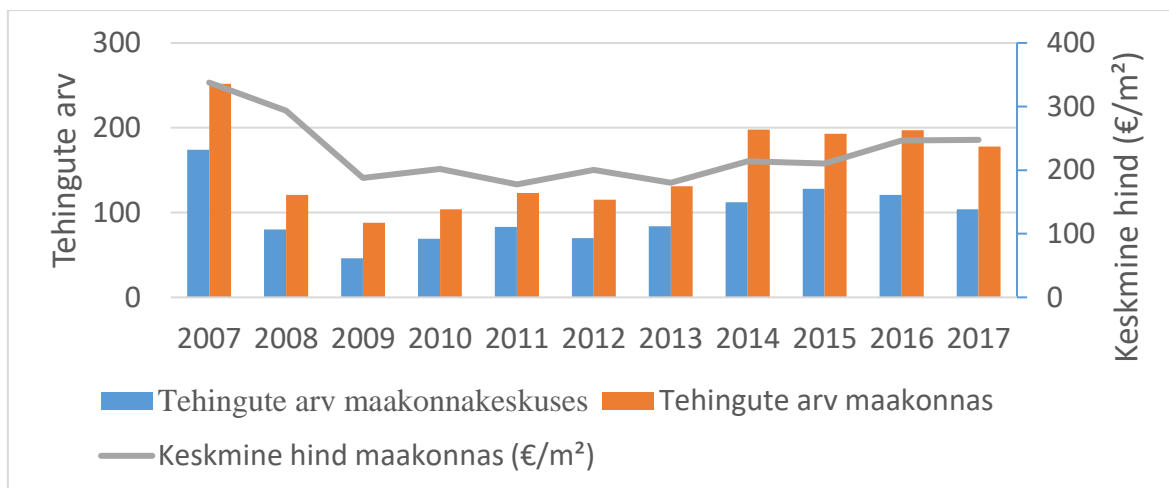


Joonis 66. Korteriomandite tehingute osakaal Lääne-Viru maakonnas 2007. aastal.

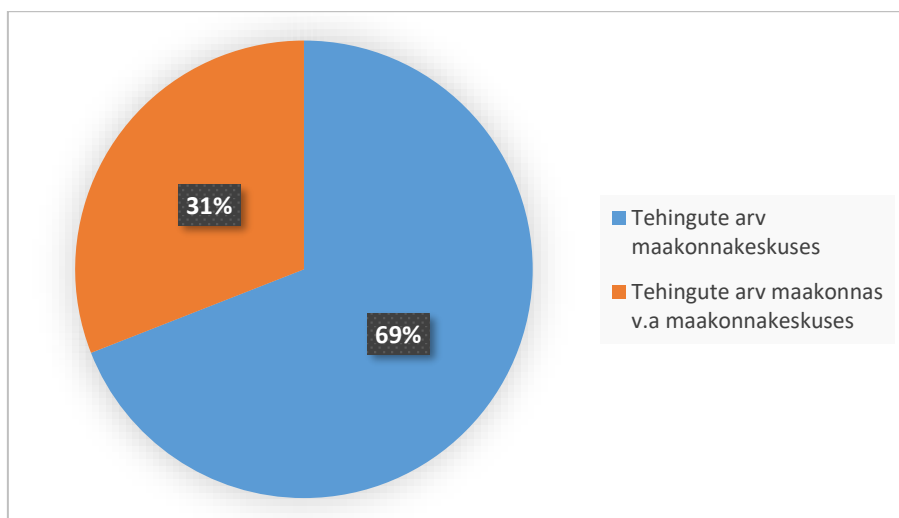


Joonis 67. Korteriomandite tehingute osakaal Lääne-Viru maakonnas 2017. aastal.

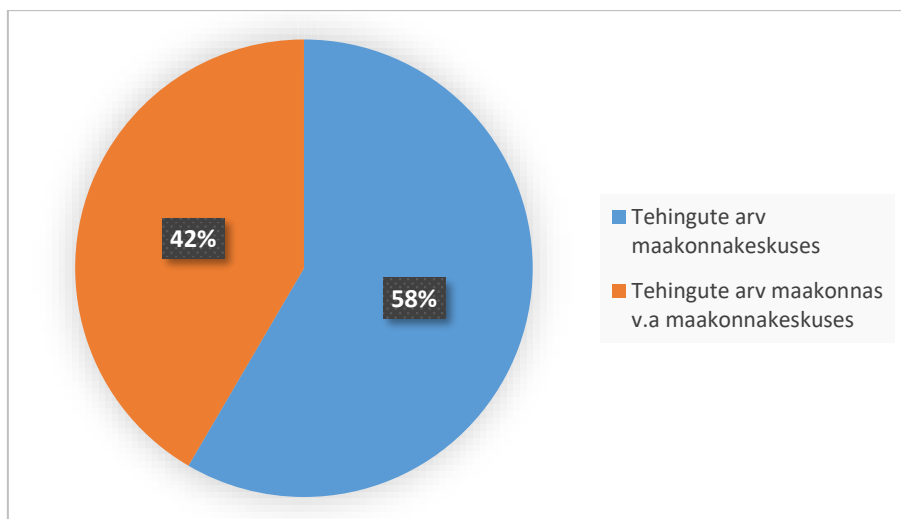
Põlvamaal oli aktiivseimaks aastaks 2007, kus toimus 252 tehingut keskmise ruutmeetri hinnaga 338 eurot (joonis 68). Pärast seda aastat on langenud nii hinnad kui ka aktiivsus ning pole saavutatud 2007. aasta tippphetke. Suur osa tehingutest toimub Põlva vallas, kus 2007. aastal sooritati 69% (joonis 69) ja 2017. aastal 58% tehingutest (joonis 70). Aastatega on osakaal vähenenud, kuid see mõjutab siiski kinnisvara hindu.



Joonis 68. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Põlva maakonnas.

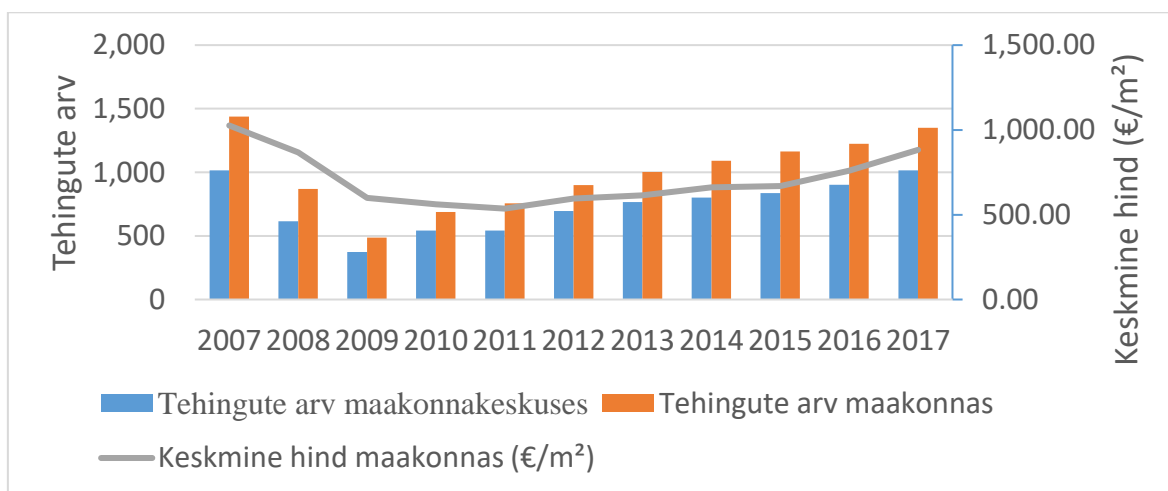


Joonis 69. Korteriomandite tehingute osakaal Põlva maakonnas 2007. aastal.

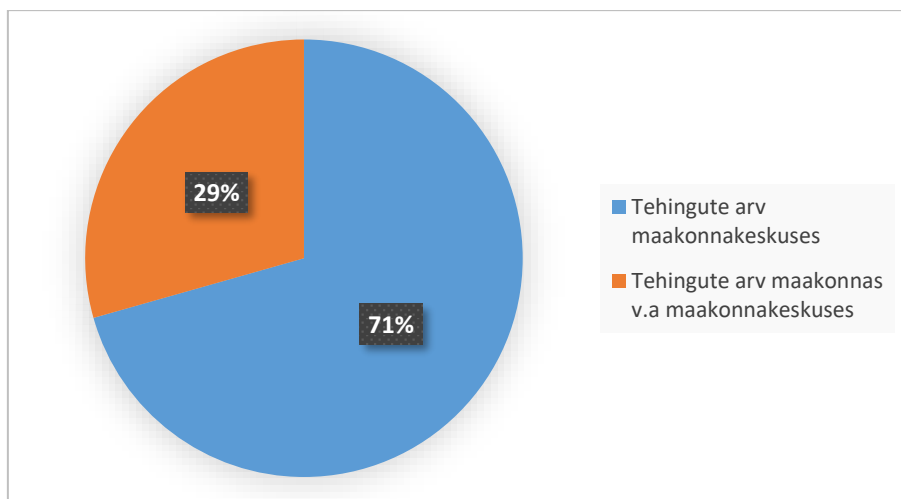


Joonis 70. Korteriomandite tehingute osakaal Põlva maakonnas 2017. aastal.

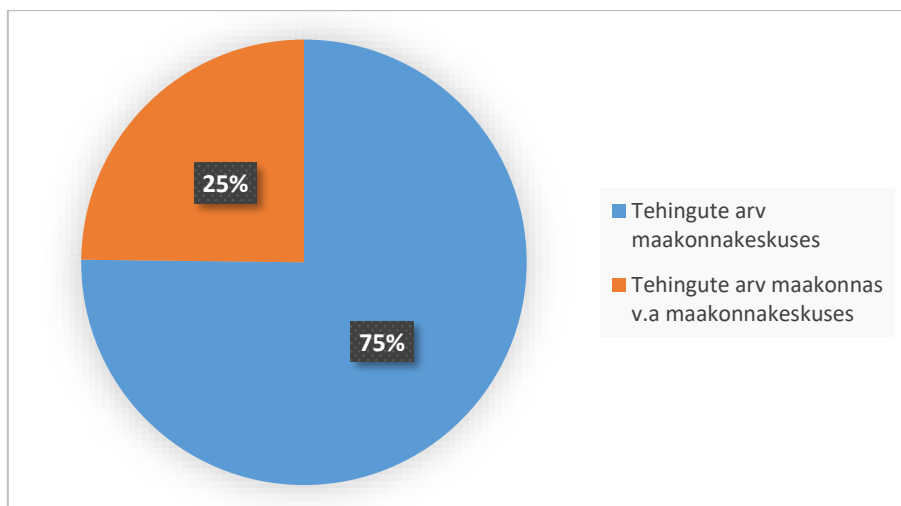
Pärnu maakonnas toimub suurem osa tehingutest Pärnu linnas, mis tõstab märgatavalt terve maakonna hindu. 2007. aastal toimus seal 71% (joonis 72) ja 2017. aastal 75% tehingutest (joonis 73). Aktiivseimaks aastaks on 2007, kus toimus 1439 tehingut. Pärast seda on toimunud langus kuni 2011. aastani ning siis hakkas ostuaktiivsus koos hindadega uuesti tõusma (joonis 71).



Joonis 71. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Pärnu maakonnas.

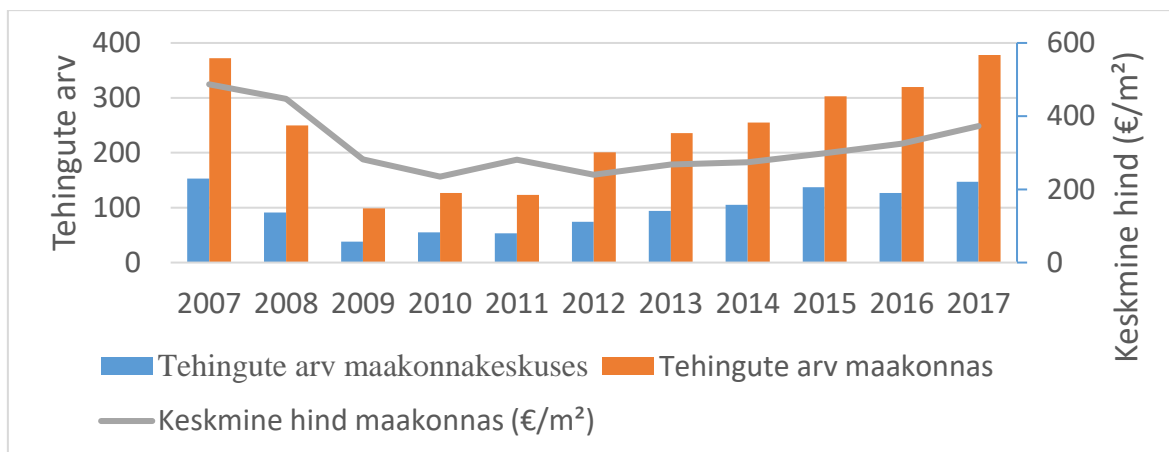


Joonis 72. Korteriomandite tehingute osakaal Pärnu maakonnas 2007. aastal.

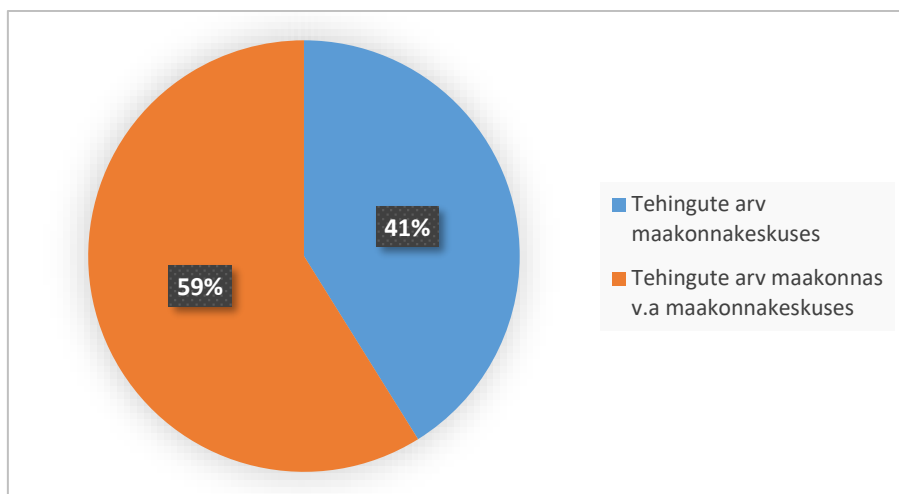


Joonis 73. Korteriomandite tehingute osakaal Pärnu maakonnas 2017. aastal.

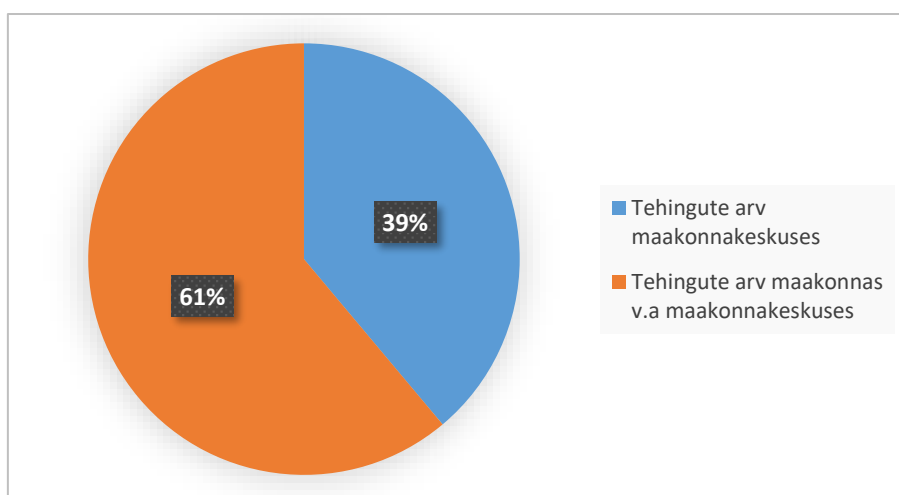
Rapla maakonna väikseim tehinguaktiivsus oli 2009. aastal, kus toimus vaid 99 tehingut (joonis 74), kuid antud maakonna aktiivseimaks aastaks on 2017, kus sooritati 378 ostu-müügitehingut. Maakonna keskmine ruutmeetri hind ei ole saavutanud 2007. aasta tippetke, kus hinnaks oli 487 eurot ruutmeetri kohta. Üldises pildis on toimunud viimase viie aasta jooksul ühtlane kasv (joonis 28). Maakonnakeskuses toimub keskmiselt 40% tehingutest (joonis 75, 76), mis mõjutab korteriomandite hinda antud maakonnas.



Joonis 74. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Rapla maakonnas.

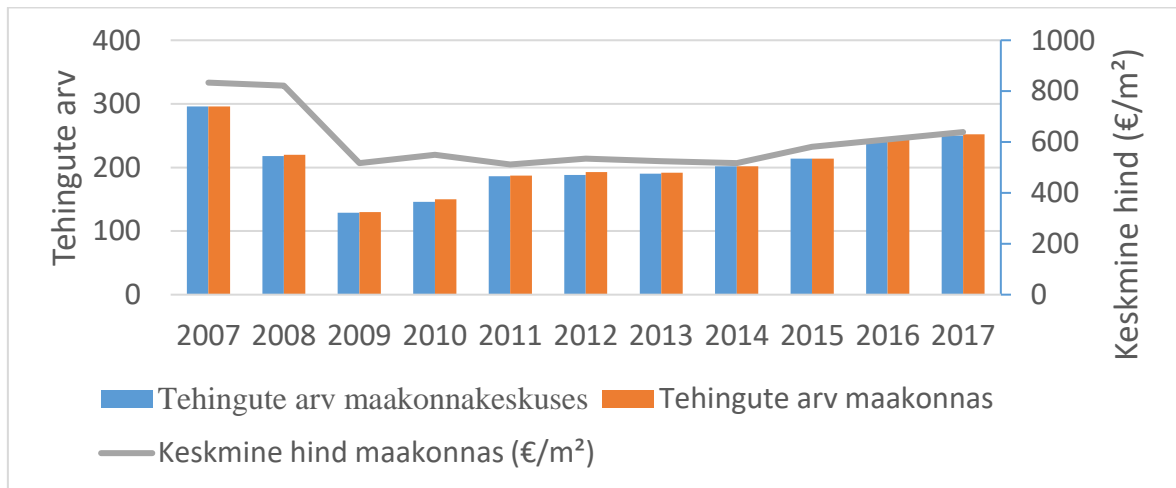


Joonis 75. Korteriomandite tehingute osakaal Rapla maakonnas 2007. aastal.

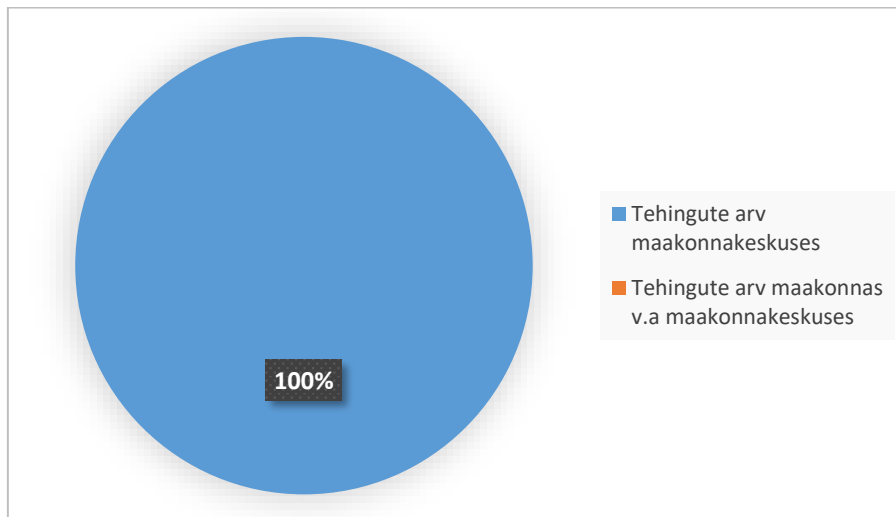


Joonis 76. Korteriomandite tehingute osakaal Rapla maakonnas 2017. aastal.

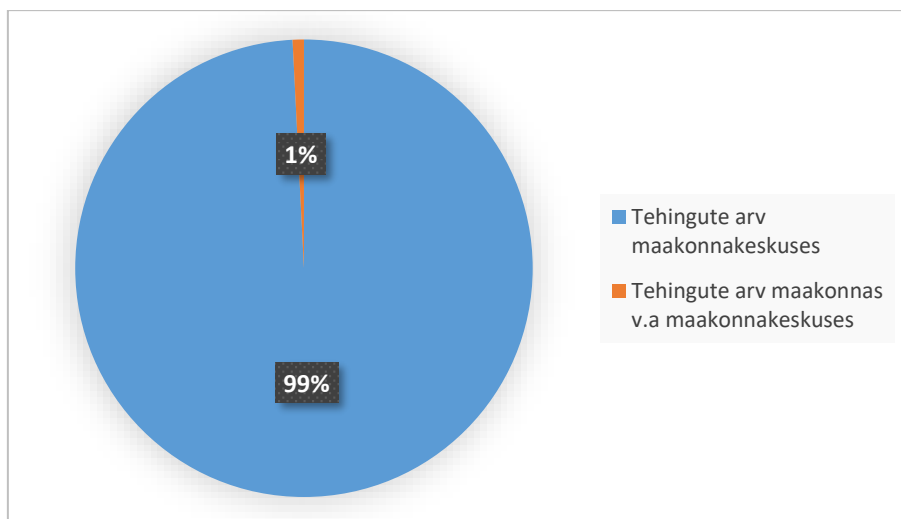
Saare maakonnas toimus langus 2009. aastal, kuid pärast seda on tehinguaktiivsus tõusnud stabiilselt, kuid pole saavutatud 2007. aasta tehingute arvu. Kõrgeimaks ruutmeetri hinnaks oli 834 eurot 2007. aastal ning 2017. aastal on selleks vaid 640 eurot. Tehinguaktiivsus on langenud vaatlusrea lõpp- ja algusaasta vahel 15% (joonis 77). Võib öelda, et peaaegu kõik tehingud toimuvad maakonnakeskuses (joonis 78, 79) ning hinna panevad paika looduslikud tingimused mitte rahva nõudlus kinnisvara vastu.



Joonis 77. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Saare maakonnas.

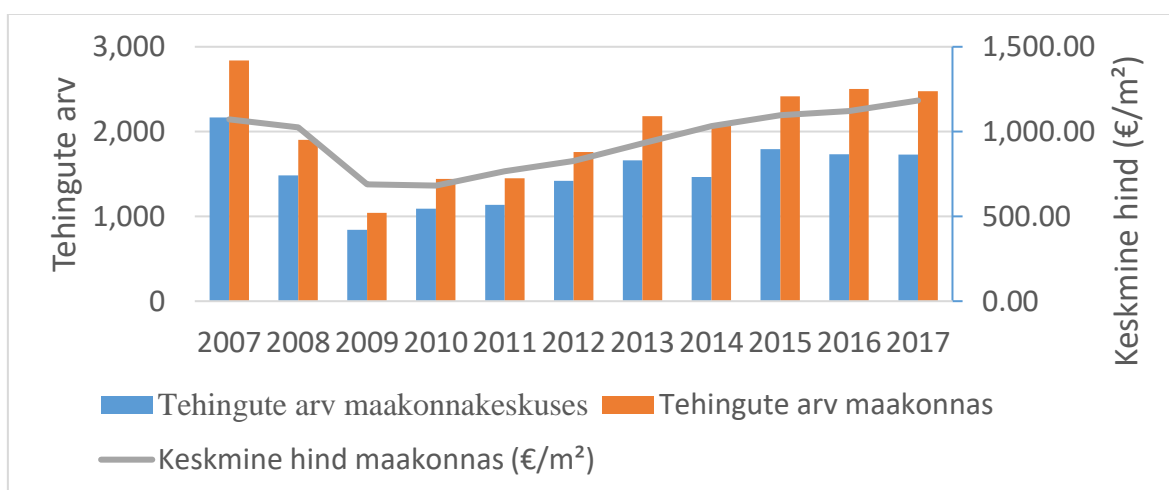


Joonis 78. Korteriomandite tehingute osakaal Saare maakonnas 2007. aastal.

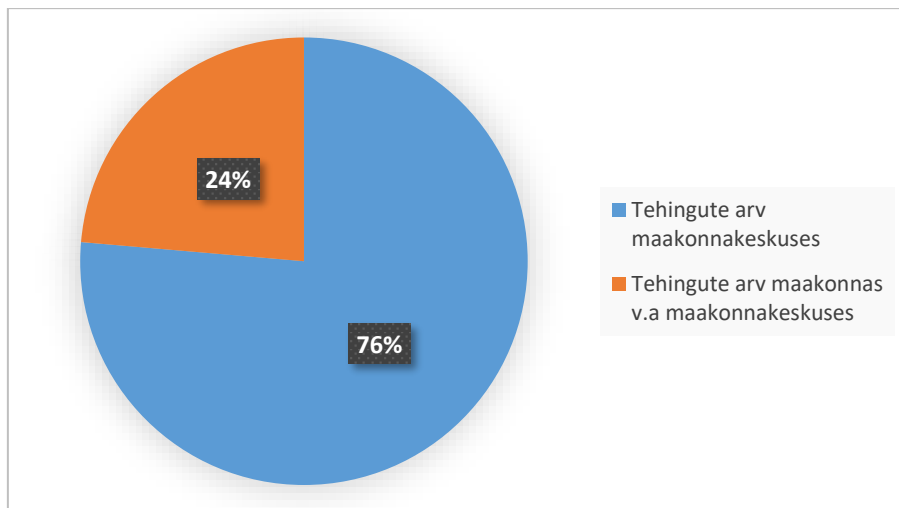


Joonis 79. Korteriomandite tehingute osakaal Saare maakonnas 2017. aastal.

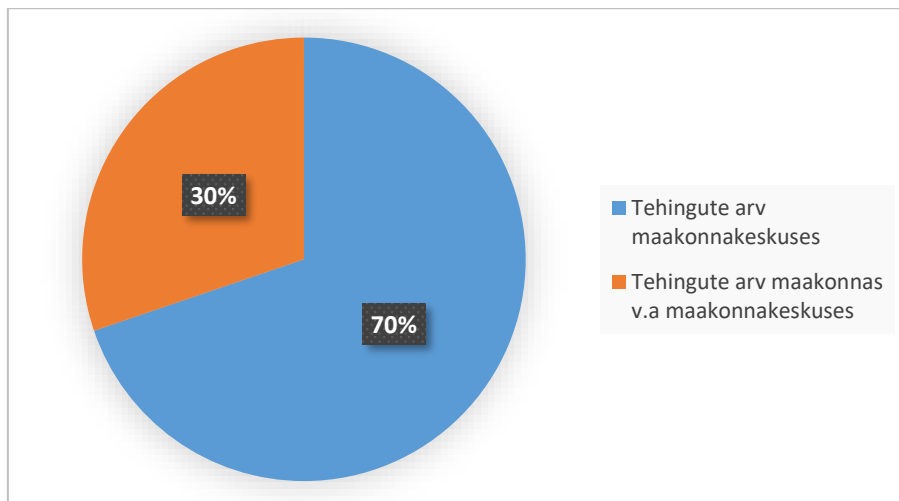
Tartu maakonnas toimub suurem osa tehingutest Tartu linnas, mis kujundab antud maakonna hinna. 2007. aastal toimus maakonnakeskuses 76% (joonis 81) ja 2017. aastal 70% tehingutest (joonis 82), mis on aastatega langenud 6% võrra. Hinna kujunemine on seotud ka kindlasti rahvaarvust ja suurenenud nõudlusest korteriomandite vastu. Suurim aktiivsus oli 2007. aastal 2839 tehinguga ning väikseim 2009. aastal, kus toimus vaid 1041 tehingut. Keskmine ruutmeetri hind on ületanud aktiivseima aasta hinna 10% võrra. Viimaste aastate jooksul on toimunud stabiilne tõus turul (joonis 80).



Joonis 80. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Tartu maakonnas.

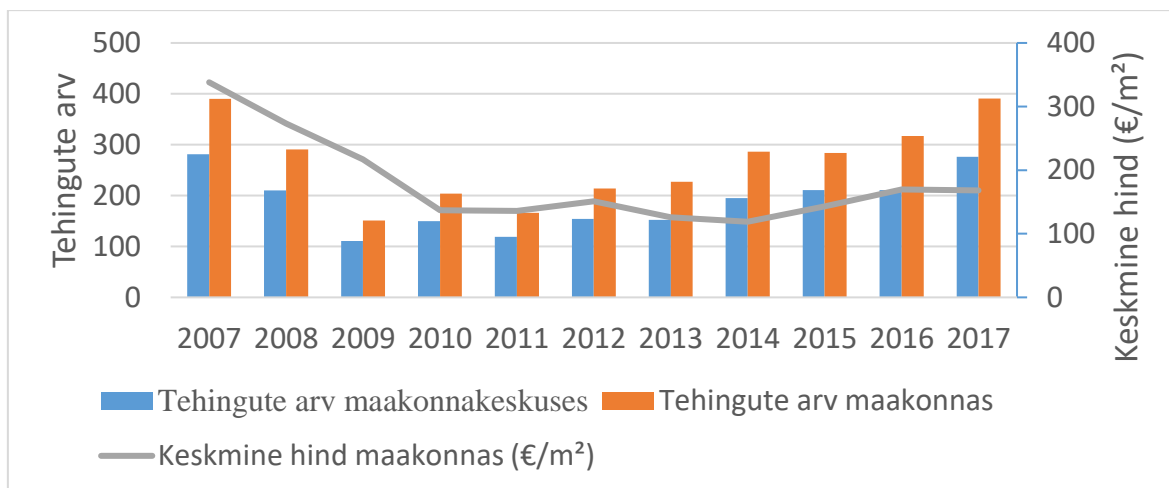


Joonis 81. Korteriomandite tehingute osakaal Tartu maakonnas 2007. aastal.

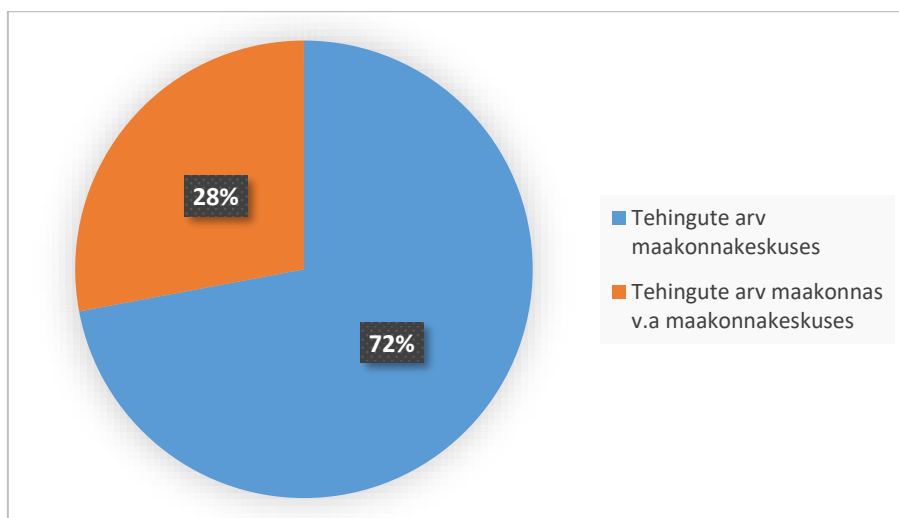


Joonis 82. Korteriomandite tehingute osakaal Tartu maakonnas 2017. aastal.

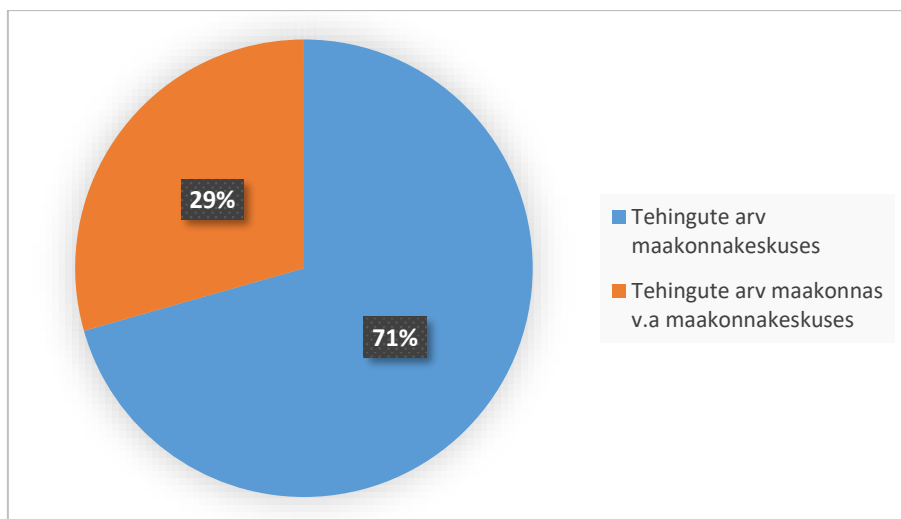
Valga maakonnas kujundab hinna Valga vallas toimunud tehingute arv, kuna seal toimub enamus tehinguid. 2007. aastal sooritati maakonnakeskuses 72% (joonis 84) ja 2017. aastal 71% tehingutest (joonis 85). 2017. aasta ületab ühe tehinguga 2007. aasta, kuid hinnad on langenud üle 50%. Üldiselt toimub jooniselt vaadates turuaktiivsuse tõus (joonis 83).



Joonis 83. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Valga maakonnas.

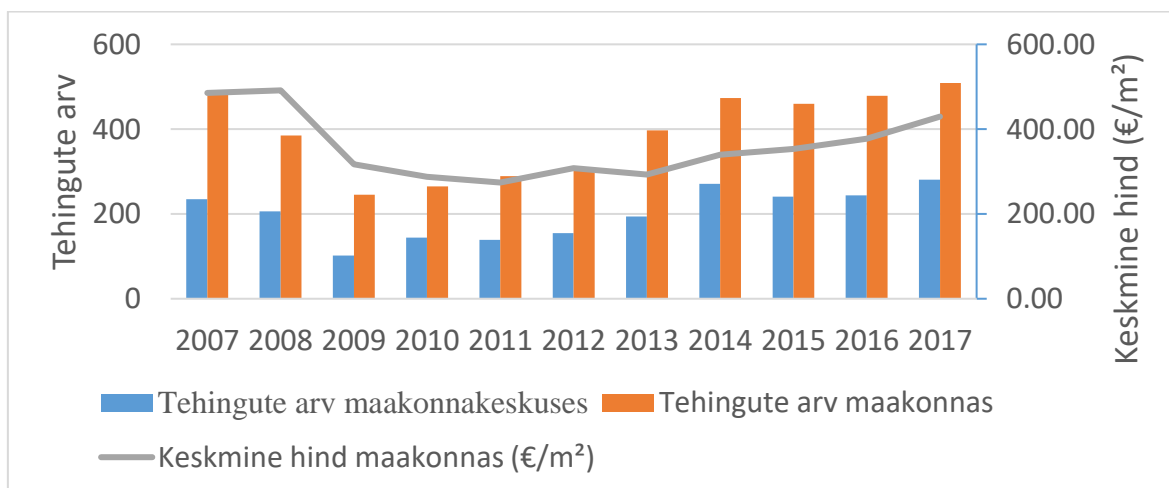


Joonis 84. Korteriomandite tehingute osakaal Valga maakonnas 2007. aastal.

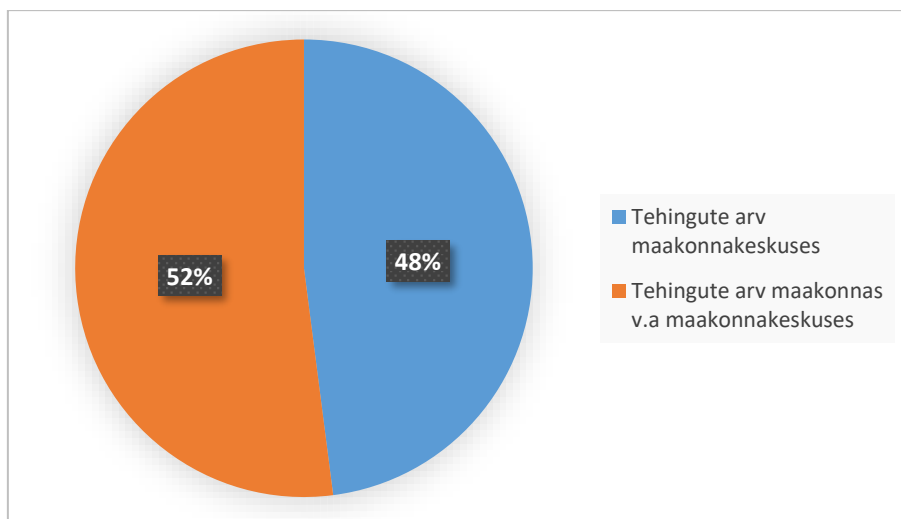


Joonis 85. Korteriomandite tehingute osakaal Valga maakonnas 2017. aastal.

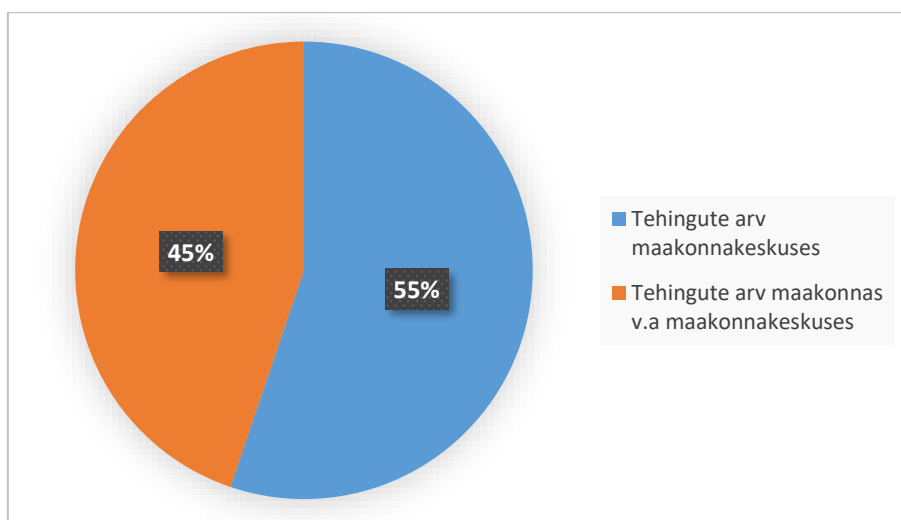
Viljandi maakonnas on turu aktiivsus tõusnud viimase nelja aasta jooksul. Aktiivseimaks aastaks on 2017, kus toimus 509 tehingut keskmise ruutmeetri hinnaga 429 eurot (joonis 86). Madalpunktiks on 2009. aasta, kus toimus vaid 245 tehingut. Joonistelt on näha (joonis 87, 88), et umbes pooled tehingud toimuvad Viljandi linnas, mis mõjutab antud maakonna hindu. Aastatega on tehinguaktiivsus maakonnakeskuses suurenenud 7%.



Joonis 86. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Viljandi maakonnas.

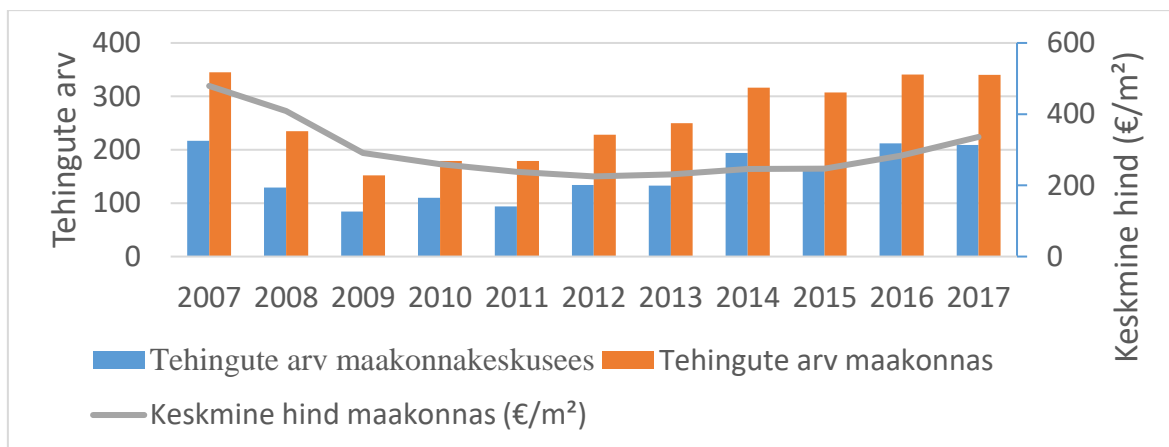


Joonis 87. Korteriomandite tehingute osakaal Viljandi maakonnas 2007. aastal.

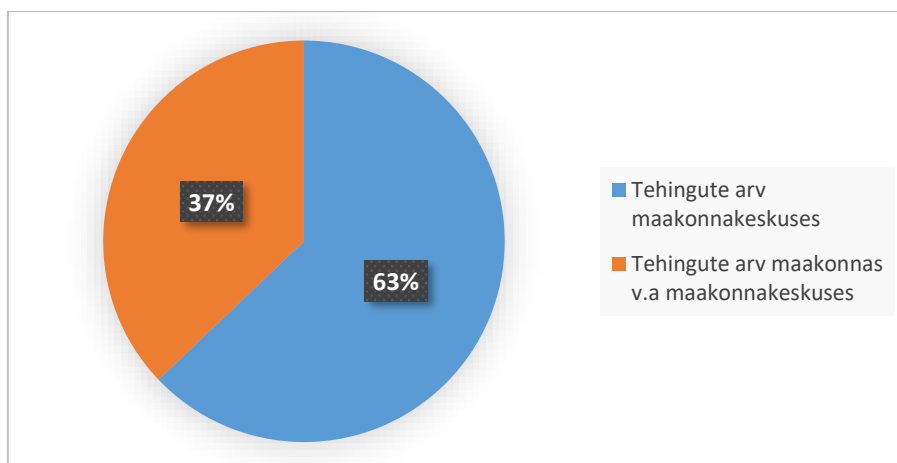


Joonis 88. Korteriomandite tehingute osakaal Viljandi maakonnas 2017. aastal.

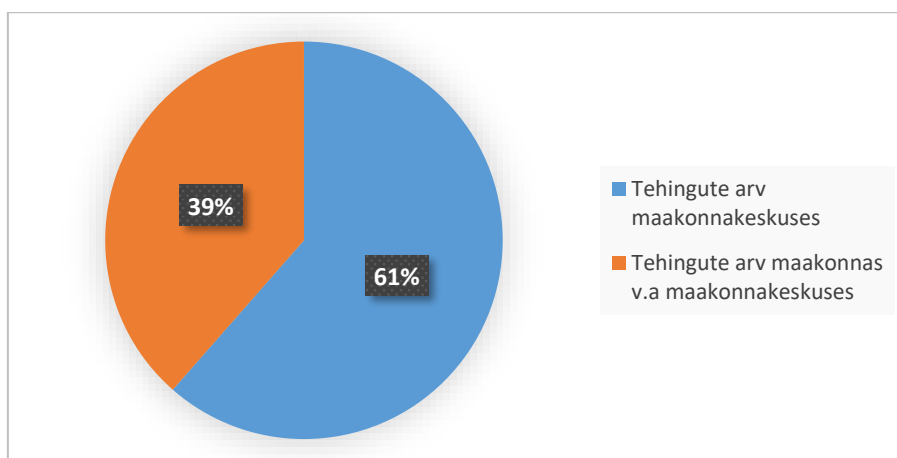
Võru maakonna paljud tehingud toimuvad Võru linnas, mis kujundab antud maakonna turu. 2007. aastal toimus 63% (joonis 90) ja 2017. aastal 61% (joonis 91) tehingutest maakonnakeskuses. Kõige vähem tehinguid toimus 2009. aastal, kuid kõige väikseim ruutmeetri hind on aastal 2012. Antud maakond pole saavutanud 2007. aasta ostuaktiivsust kui ka keskmist hinda, kuid turg liigub selles suunas (joonis 89).



Joonis 89. Korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetri hind Võru maakonnas.

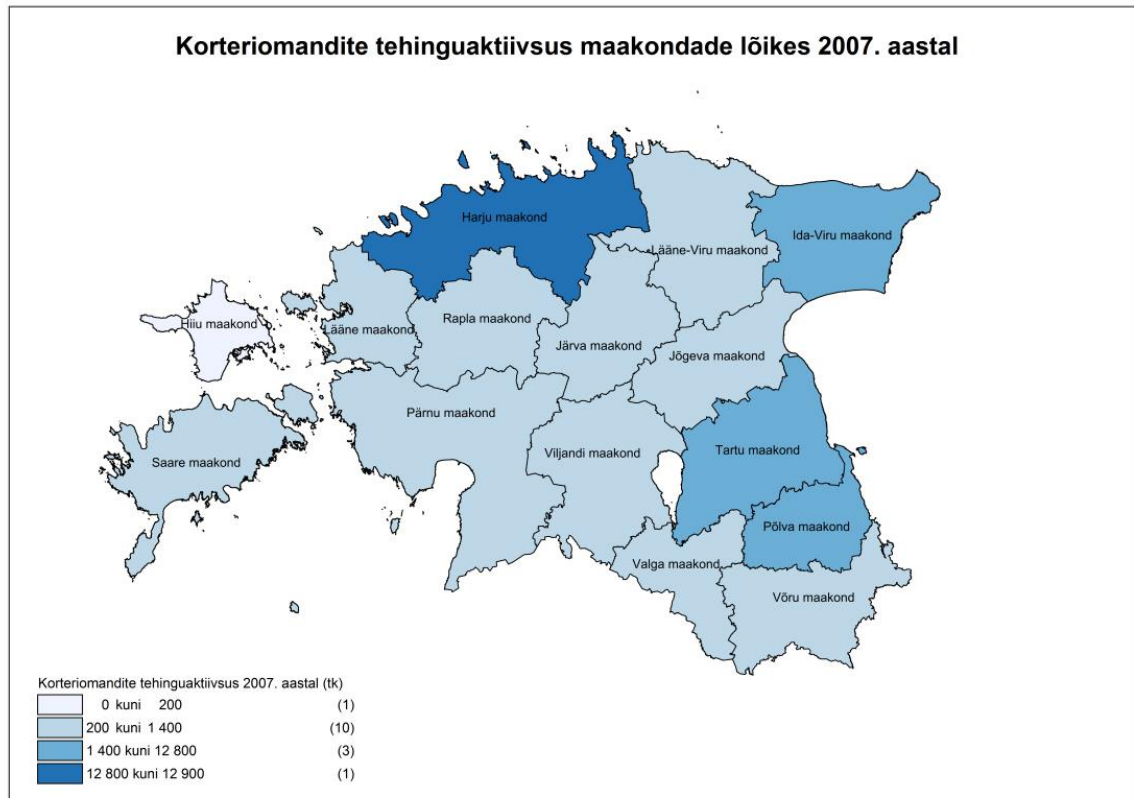


Joonis 90. Korteriomandite tehingute osakaal Võru maakonnas 2007. aastal.

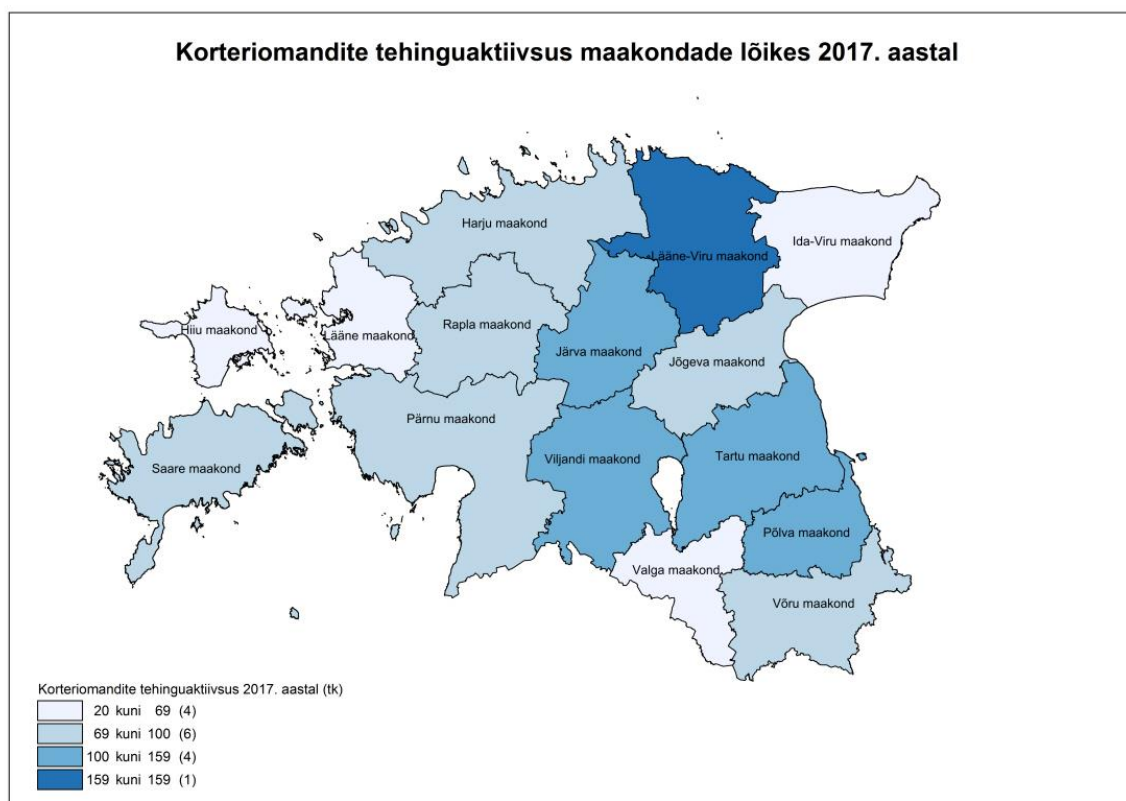


Joonis 91. Korteriomandite tehingute osakaal Võru maakonnas 2017. aastal.

Joonistel 92 ja 93 on välja toodud korteriomandite tehinguaktiivsused 2007. ja 2017. aastal. Selgub, et kõige rohkem tehinguid toimub Harju maakonnas, kus on suur mõju ka regionaalsel keskusel, mis tõstab antud maakonnas hindu. Järgneb Tartu maakond, kus on maakonnakeskusel sama mõju nagu eelnevalt nimetatud maakonnas.



Joonis 92. Elamumaa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2007. aastal (loomulikud vahemikud)



Joonis 93. Elamumaa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2017. aastal (loomulikud vahemikud)

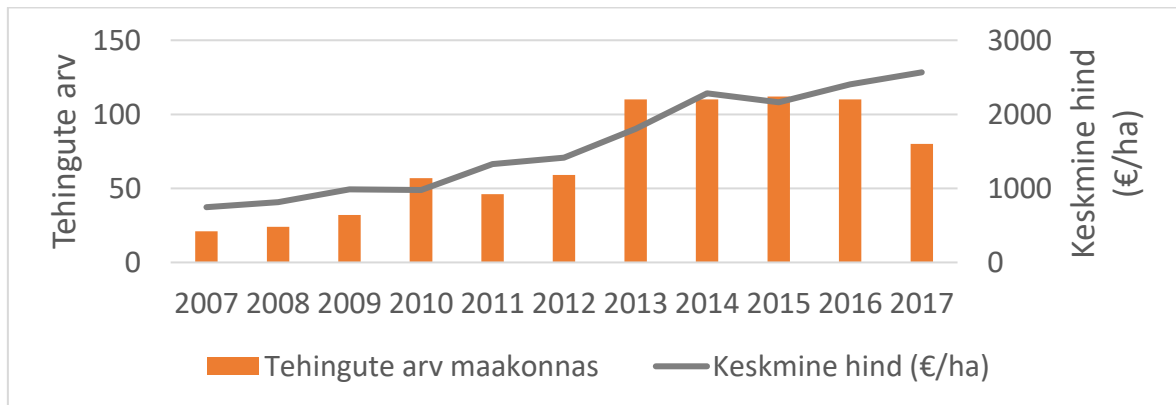
Kokkuvõtteks võib öelda, et kõikide maakondade madalpunktiks on enamasti 2009. aasta, kuna peale majanduskriisi langes ostuaktiivsus. Pärast seda on toimunud turul liikumine positiivses suunas, kus on mõningaid languseid. Hind ja tehingute arv muutuvad koos, kuna odavama hinna puhul toimub suurem arv tehinguid. Maakonnakeskustes toimunud tehingud mõjutavad palju üldist maakonnas olevat hinda.

2.4. Haritav maa

Haritava maa hinda kujundavad erinevad looduslikud ja tehislikud faktorid. Nendeks võib lugeda näiteks mulla viljakust, maa-ala suurust kui ka juurdepääsuteede olemasolu. Antud peatükis uuritakse tehingute arvu ja hektari hinna muutusi.

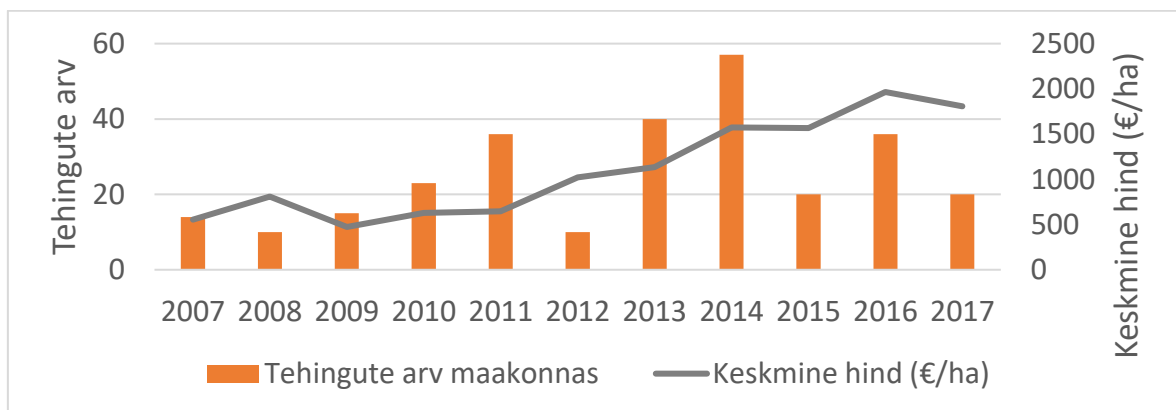
Harju maakonnas on suurenenud haritava maa ost märgatavalt. Suurim ostuaktiivsus on toimunud aastatel 2013-2016, kus keskmiselt toimus iga aasta 111 tehingut, kuid antud

aastatel muutus pidevalt maatüki hektari hind, kus kõrgeimaks hinnaks oli 2016. aastal 2404 eurot hektari kohta. Andmerea esimesed kolm aastat toimus kõige vähem tehinguid ja hektari hind oli ka madal (joonis 94). Tehinguaktiivsuse vähenemine on seotud haritava maa suuruse tõttu, kuna soetatakse suurema pindalaga maatükke. 2007. aastal oli keskmiseks maatüki pindalaks 6,26 ha ja 2017. aastal 7,26 ha.



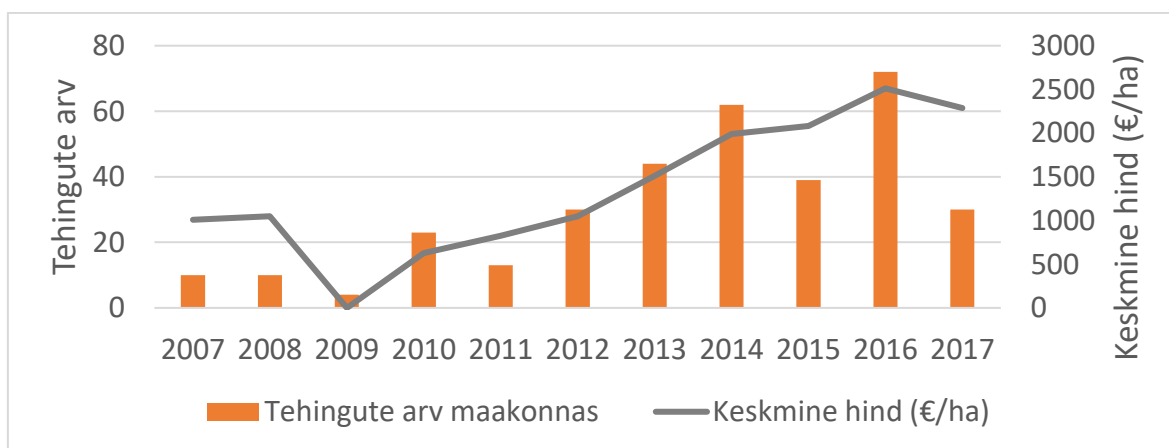
Joonis 94. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Harju maakonnas.

Hiiu maakonnas on toimunud väga palju kõikumisi, kus näiteks 10 tehingult on tõusnud 40 tehinguni ehk neli korda. Suurim ostuaktiivsus oli 2014. aastal, kus toimus 57 tehingut keskmise hektari hinnaga 1574 eurot. Jooniselt on näha, et pärast seda on turg langenud märgatavalt (joonis 95). Antud maakonna keskmiseks haritava maa pindalaks 2007. aastal oli 7,71 ha ja 2017. aastal 6,45 ha, mis on aastatega vähenenud ning siit võib järeldada, et antud maakonnas soetatakse väiksema pindalaga maatükke.



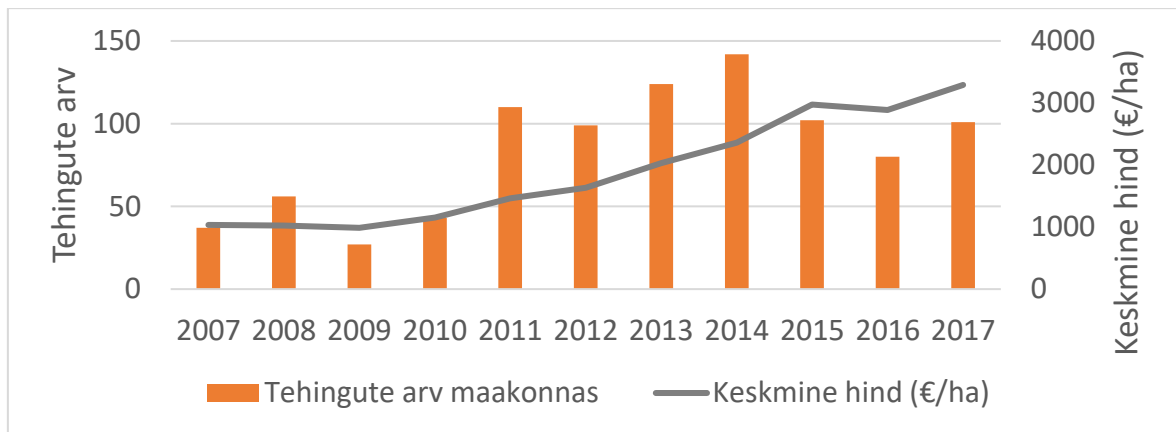
Joonis 95. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Hiiu maakonnas.

Ida-Viru maakonnas on andmerea alguses väga väike aktiivsus ning see hakkas tõusma 2012. aastal. Suurim arv tehinguid toimus 2016. aastal, kus toimus 72 tehingut ning keskmiseks hektari hinnaks oli 2512 eurot. Pärast antud aastat langes tehingute arv poole võrra, kuid hind langes umbes 200 eurot. Jooniselt on näha, et hektari hind on aastatega stabiilselt tõusnud (joonis 96). 2017. aasta tehinguaktiivsuse langus on seotud maatükkide suurusega, kuna antud aastal oli keskmiseks soetatud maatüki pindalaks 12,38 ha ning 2007. aastal vaid 7,98 ha.



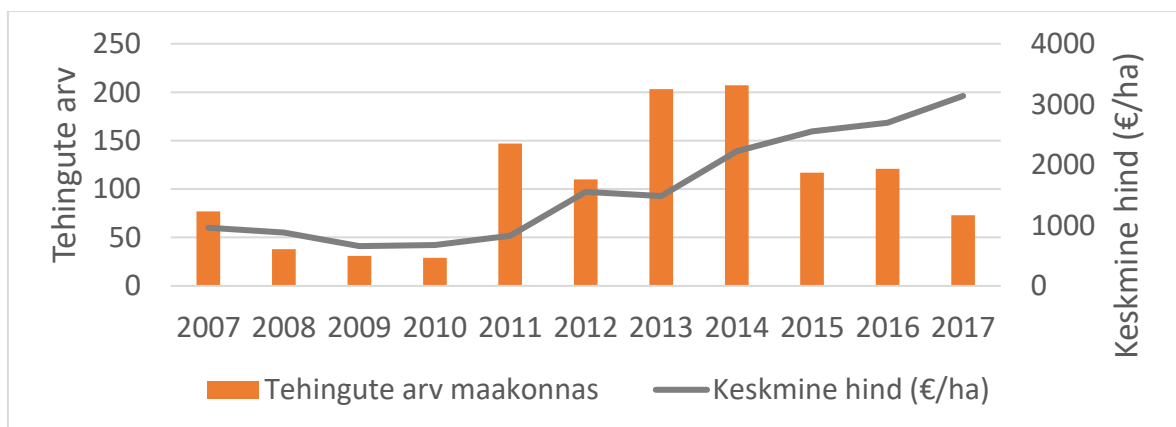
Joonis 96. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Ida-Viru maakonnas.

Jõgeva maakonnas on hinnatõus olnud stabiilne, kuid 2016. aastal on see langenud koos tehingute arvuga, kuid järgneval aastal jätkanud tõusuga (joonis 97). Suurim ostuaktiivsus oli aastal 2014, kus toimus 142 tehingut ning väikseim 2009. aastal. Pärast 2014. aastat on tehingute arv liikunud langevas suunas, mis on seotud maatükkide pindalaga. 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa suuruseks 13,48 ha ning 2017. aastal 14,11 ha, mis näitab, et ostetakse suurema pindalaga maatükke.



Joonis 97. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Jõgeva maakonnas.

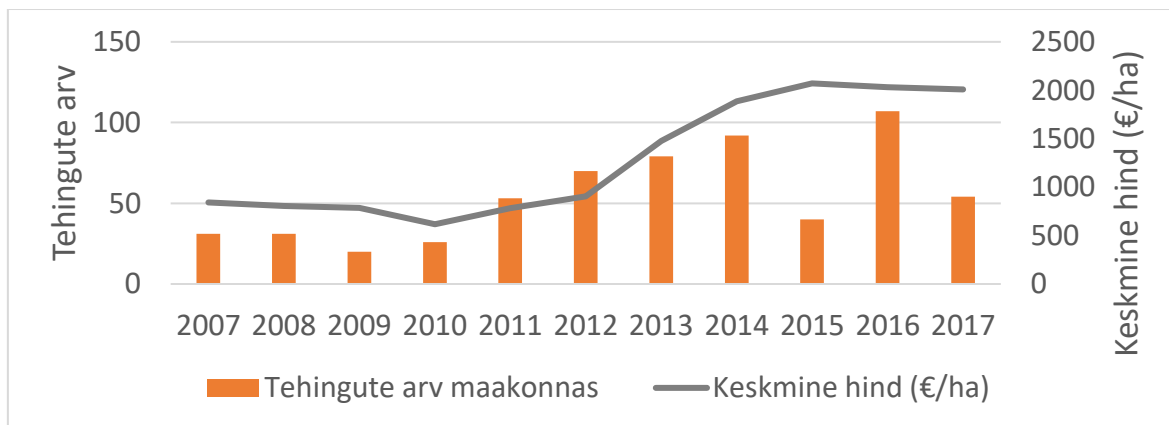
Järva maakonnas on hakanud hektari hinnad tõusma alates 2011. aastast, kus tõusis ka tehingute arv 5 korda. Kõrgeimaks hektari hinnaks on 3138 eurot 2017. aastal, kuid tehingute arv on väga väike. Üldiselt võib öelda, et hektari hinnad liiguvad tõusvas joones, kuid aastatega väheneb tehingute arv (joonis 98). 2007. ja 2017. aasta haritava maa pindalad on oluliselt muutunud vastavalt 15,92 ha ja 11,74 ha. Aastatega on vähenenud maatükkide keskmine pindala, mis selgitab hinna tõusmist, kuna väiksemad tükid on kallima hektari hinnaga.



Joonis 98. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Järva maakonnas.

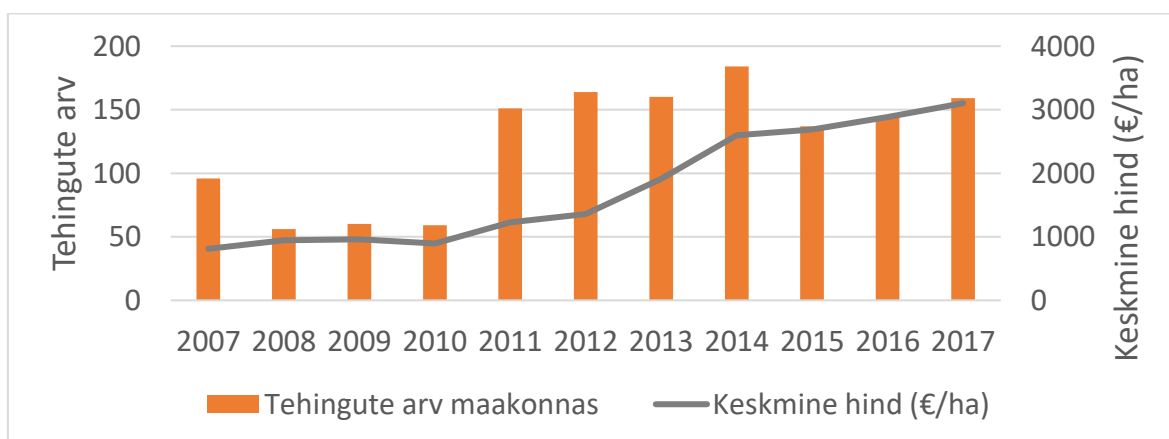
Lääne maakonnas alates 2010. aastast toimunud hindade tõus, kus 2015. aastal saavutas kõrgeima hinna 2071 eurot hektari kohta. Ostuaktiivsus oli algusaastatel väike, kuid 2011. aastal tõusis poole võrra ning jätkas kasvamist kuni 2014. aastani. Pärast seda toimus suur

langus ning seejärel jällegi tõus (joonis 99). Antud maakonnas on andmerea jooksul keskmine maatüki pindala langenud 13,13 (2007) hektarilt 7,08 (2017) hektarini. Siit võib järeldada, et hinnatõusu põhjustab väikeste maatükkide kõrge hind.



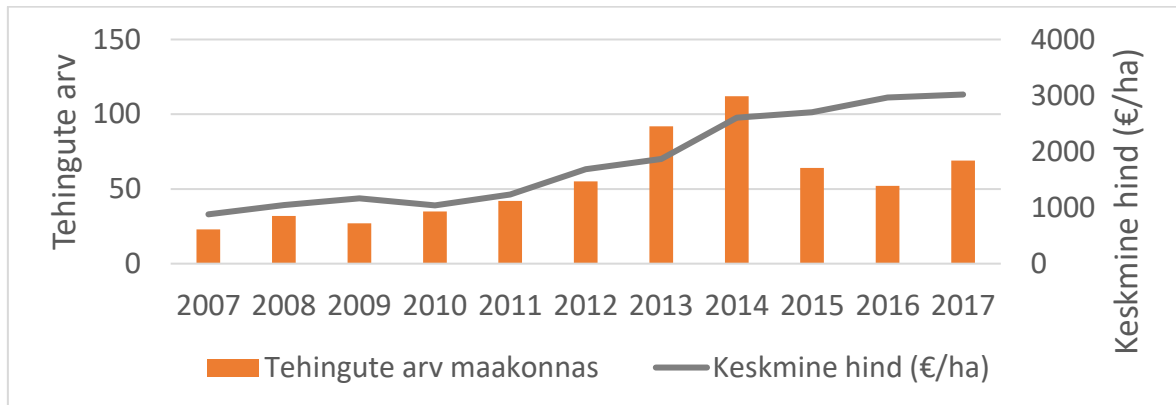
Joonis 99. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Lääne maakonnas.

Lääne-Viru maakonnas oli aktiivseks perioodiks 2011-2014. Antud perioodil toimus igal aastal keskmiselt 165 tehingut aastas. Enne ning pärast seda oli väiksem aktiivsus (joonis 100). Haritava maa keskmine hektari hind on tõusnud alates 2010. aastalt ning kõrgeim on antud vaatlusrea 2017. aastal, kus hinnaks on 3103 eurot. Tehinguaktiivsuse tõusu põhjuseks on väikeste maatükkide soetamine, kuna 2017. aastal oli keskmiseks haritava ma pindalaks 10,66 ha ning 2007. aastal 12,85 ning see omakorda tõstab keskmist haritava maa hinda.



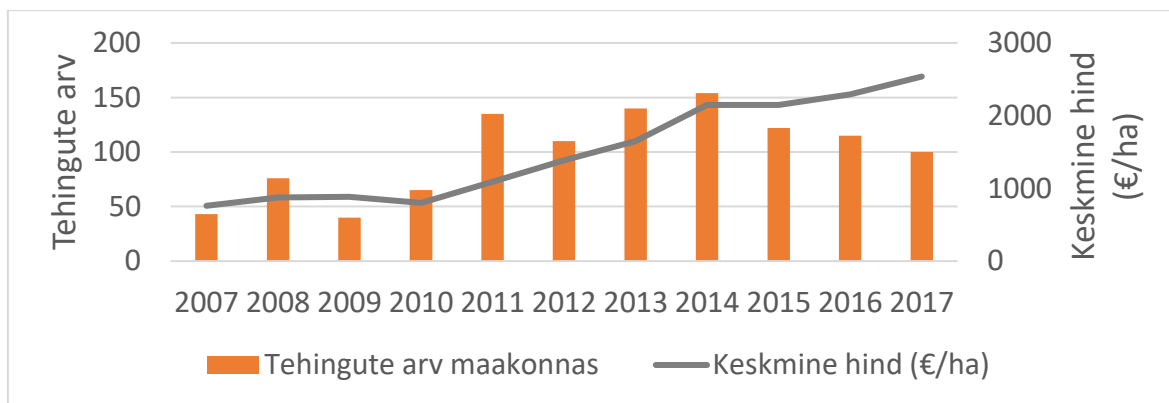
Joonis 100. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Lääne-Viru maakonnas.

Põlva maakonnas on toimunud ostuaktiivsuses tõus kuni 2014. aastani, kus saavutati kõrgeim tehingute arv (112) keskmise hektari hinnaga 2602 eurot. Pärast seda langes aktiivsus umbes poole võrra, kuid hind jätkas kasvamist. Kõrgeimaks keskmiseks hektari hinnaks on 3018 eurot 2017. aastal (joonis 101). Selline hinnatõus on seotud maatükkide suurusega, kuna 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 8,55 ha ning 2017. aastal 7,22 ha, mis tähendab, et ostetakse rohkem väikese pindalaga maatükke ning see tõstab tehinguaktiivsust ning hinda.



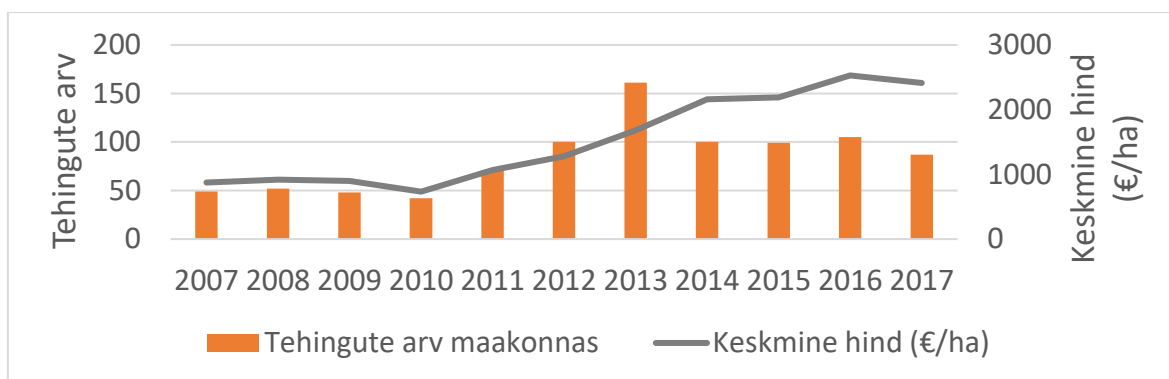
Joonis 101. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Põlva maakonnas.

Pärnu maakonnas on toimunud enamasti stabiilne haritava maa hinna tõus (joonis 102). Tehingute arv oli andmerea algusaastatel väike, kuid tõusis 2011. aastal poole võrra, kuid aktiivseimaks aastaks oli 2014, kus toimus 154 tehingut haritava maaga. Pärast antud aastat hakkas tehingute arv vähenema, kuid hind kasvas edasi. Antud olukorra põhjuseks on pindalade muutus, kuna 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 12,45 ha ning 2017. aastal 10,47 ha. Soetatakse rohkem väiksema pindalaga maatükke, mille keskmine hind on kõrge.



Joonis 102. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Pärnu maakonnas.

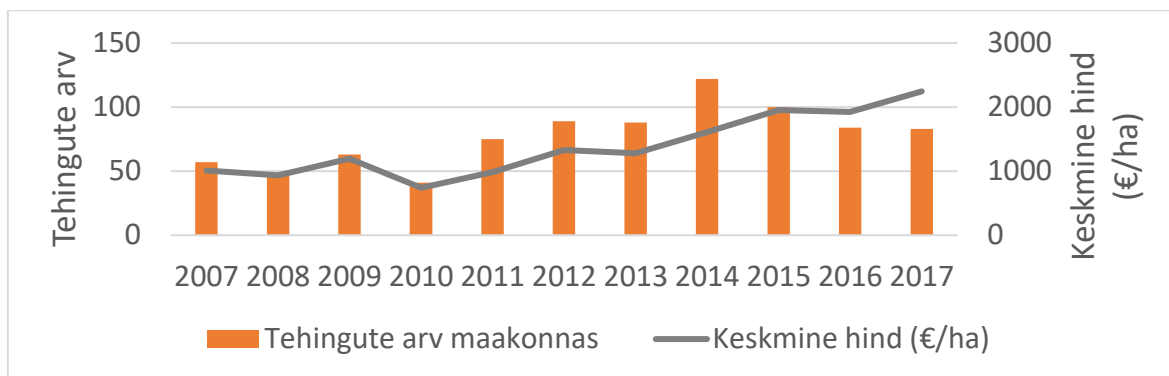
Rapla maakonnas on esimestel aastatel püsinud stabiilsema tehingute arv kui ka keskmine hektari hind (joonis 103). Pärast antud perioodi hakkas tehinguaktiivsus tõusma kuni 2013. aastani, kus see saavutas kõrgeima aktiivsuse (161 tehingut), kuid hinnad jätkasid suurenemist ning kõrgeimaks hektari hinnaks on 2529 eurot 2016. aastal. Keskmine hektari hinna suurenemine on põhjustatud soetatud maatükkide pindalade muutusega. 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 22,24 ha, kuid 2017. aastal oli selleks vaid 9,64 ha, mis näitab, et soetatakse väikese pindalaga maatükke, mis tõstavad märgatavalt keskmist hinda.



Joonis 103. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Rapla maakonnas.

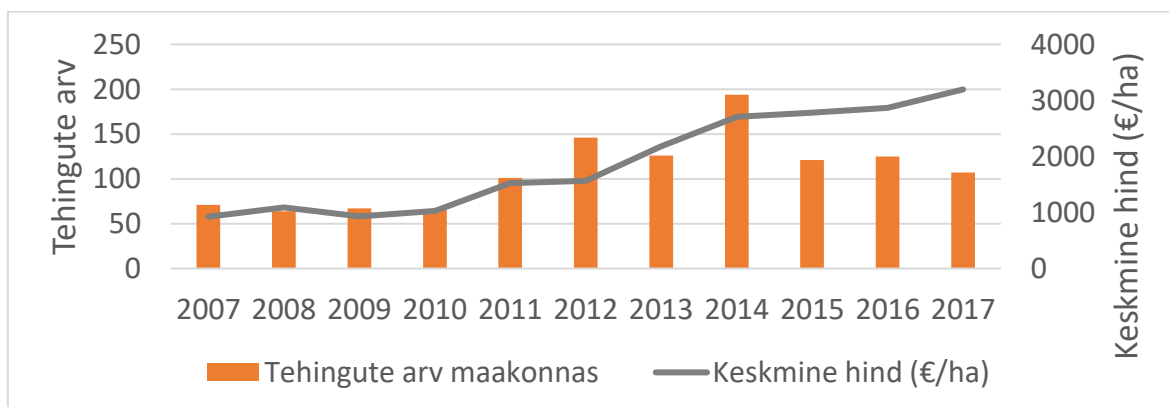
Saare maakonnas toimub iga mõne aasta tagant tehingute arvu langus koos hinnaga (joonis 104). Suurim haritava maa müük toimus 2014. aastal (122 tehingut) ning väikseim 2010. aastal (41 tehingut). Haritava maa hektari hind on tõusnud 2017. aastal 2246 euroni, mis on

umbes 2 korda kõrgem kui 2007. aastal. Selline hinnatõus on põhjustatud haritava maa pindaladest, kuna 2017. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 5,64 ha, mis näitab seda, et soetatakse väikese pindalaga tükke, millel on kõrge hektari hind. 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 6,76 ha, millest tingituna oli madalam hektari hind.



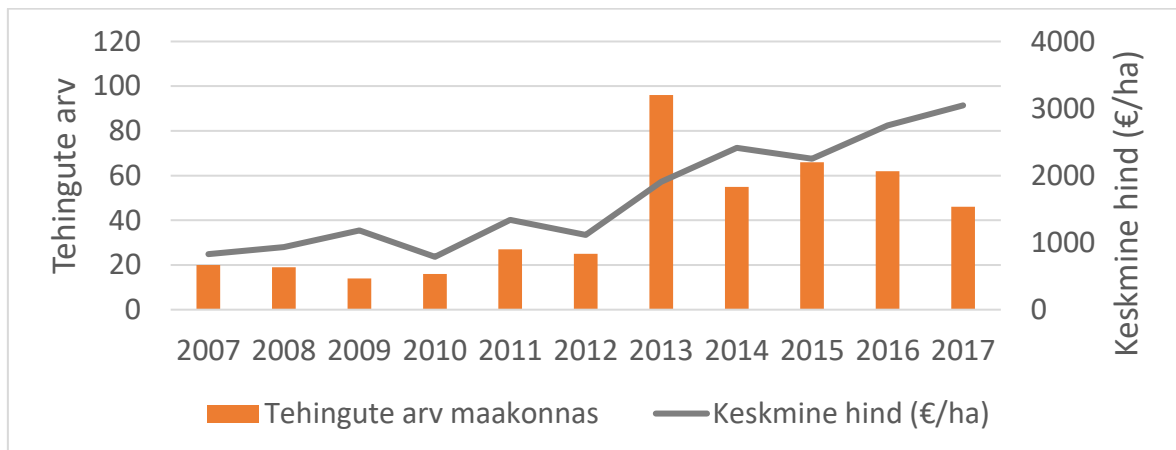
Joonis 104. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Saare maakonnas.

Tartu maakonnas on toimunud pidev tõus hindades (joonis 105). Suurimaks keskmiseks hektari hinnaks oli 3196 eurot 2017. aastal ning madalaimaks 925 eurot 2007. aastal. Tehingute arv on üldiselt tõusnud, kuid pärast 2014. aastal langenud märgatavalt. Keskmiseks haritava maa pindalaks 2007. aastal oli 8,53 ha ning 2017. aastal 8,18 ha, mis pole aastatega väga palju muutunud. Selline hinnatõusu on põhjustanud suur nõudlus Tartu maakonnas ning ka kinnisvaraturg.



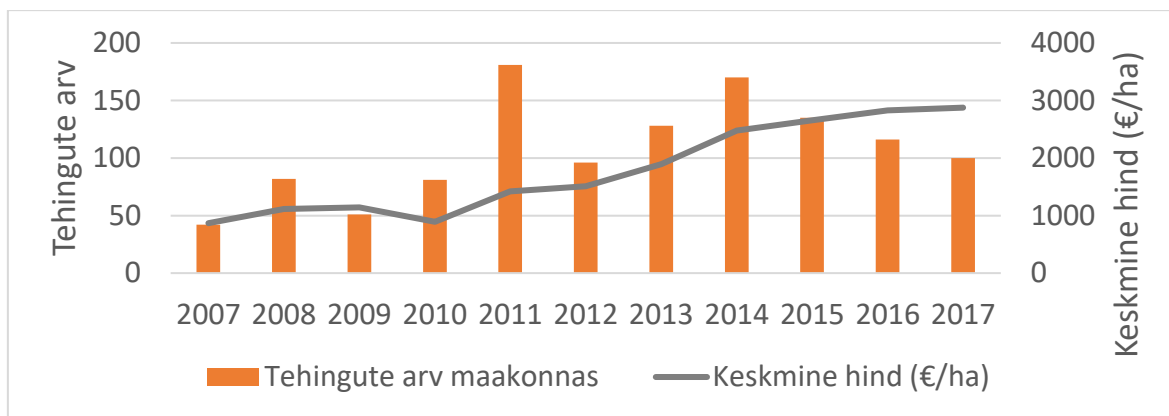
Joonis 105. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Tartu maakonnas.

Valga maakonnas on ostuaktiivsus olnud väga väike andmerea esimesel poolel (joonis 106). 2013. aastal see tõusis 4 korda ning sooritati 96 tehingut, kuid pärast antud aastat langes aktiivsus. Hinnad on tõusnud kogu perioodil mõningate langustega, kuid kõrgeimaks hektari hinnaks on 3047 eurot, mis ületab 3,8 kordselt madalaima hinna. Aastatega on vähenenud keskmine haritava maa pindala 13,22 (2007) hektarilt 11,67 (2017) hektarini, kuid sellega on tõusnud keskmine haritava maa hind, kuna soetatakse rohkem väiksema pindalaga maatükke.



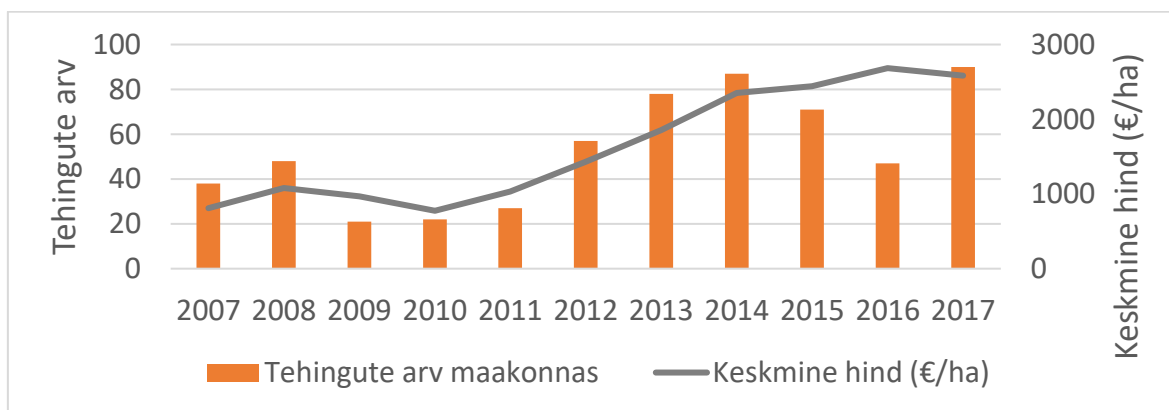
Joonis 106. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Valga maakonnas.

Viljandi maakonnas on toimunud stabiilne hindade tõus (joonis 107). kõrgeimaks hektari hinnaks on 2876 eurot 2017. aastal ning suurim tehingute arv oli 2011. aastal, kus toimus 181 tehingut. Pärast antud aastat vähenes ostuaktiivsus märgatavalt, kuid tõusis kuni 2014. aastani ning seejärel langeb stabiilselt. Langus on tingitud haritava maa keskmise pindala muutusest, kuna aastatega on see märgatavalt langenud. 2007. aastal oli keskmiseks haritava maa pindalaks 17,25 ha ning 2017. aastal vaid 10,10 ha. Sellest on tingitud kõrge keskmine hind, kuna soetatakse rohkem väiksema pindalaga maatükke.



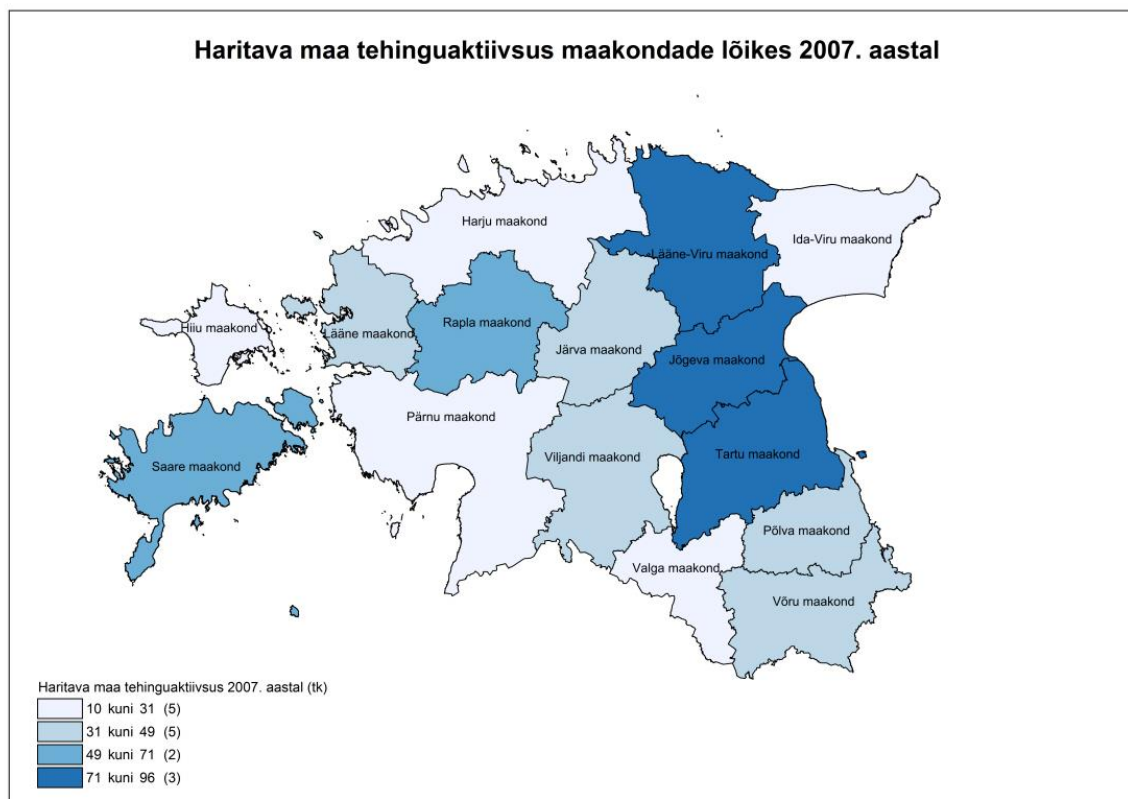
Joonis 107. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Viljandi maakonnas.

Võru maakonnas on toimunud suur hindade tõus, kus vaatlusrea esimene ja viimane aasta erinevad üksteisest 3 korda (joonis 108). Ostuaktiivsus vähenes 2009. aastal ning kasvas kuni 2014. aastani, kus toimus 87 tehingut. Suurim tehingute arv on aastal 2017 (90 tehingut) ning kõrgeim hind aastal 2016 (2684 €/ha). Antud maakonnas oli keskmiseks haritava maa pindalaks 2007. aastal 10,08 ha ning 2017. aastal 8,89 ha, mis on vähenenud ning selle tulemusel on tõusnud keskmine hektari hind.

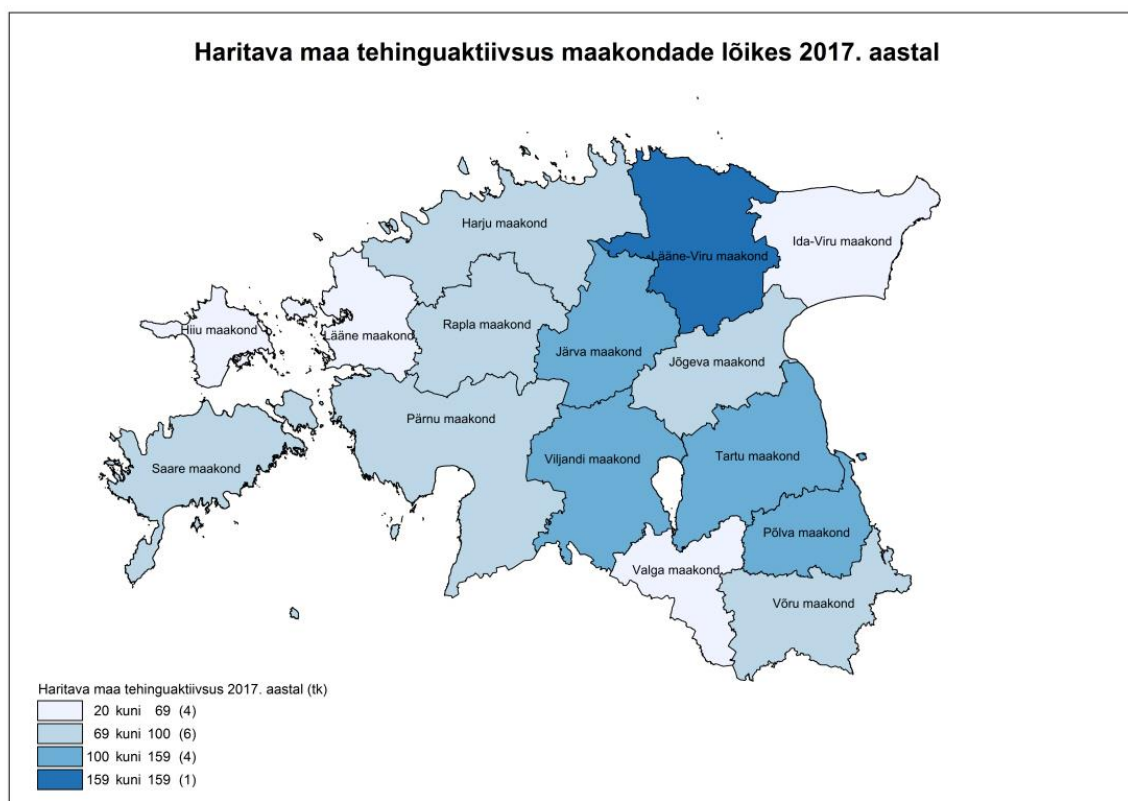


Joonis 108. Haritava maa tehingute arv ja hektari hind Võru maakonnas.

Järgnevalt loodi teemakaardid haritava maa tehinguaktiivsuse kohta (joonis 109, 110), kus on näha, et kõige rohkem soetatakse maad Lääne-Viru maakonnas. Järgnevad Tartu ja Rapla maakond, kus on ka väga kõrge keskmine hektari hind.



Joonis 109. Haritava maa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2007. aastal



Joonis 110. Haritava maa tehinguaktiivsus maakondade lõikes 2017. aastal

Kokkuvõtvalt on haritava maa tehinguaktiivsus tõusnud vaatlusrea lõpuaastatel. Haritava maa hinnad on pidevad tõusvas joones, kuid esineb pisikesi langusi. Haritava maa pindalad on enamasti aastate jooksul vähenenud, mille tulemusel on tekkinud kõrge haritava maa hind.

3. JÄRELDUSED

Eesti kinnisvaraturul toimus 2007. aastal kokku 2883 elamumaa, 23318 korteriomandi ja 629 haritava maa tehingut. 2017. aastal toimus kokku 2747 elamumaa, 22337 korteriomandi ja 1199 haritava maa tehingut. Neid omavahel võrreldes selgub, et antud aastate vahel on toimunud muutused kinnisvaraturul, kus elamumaa tehinguaktiivsus langes 4,7%, korteriomandi tehinguaktiivsus 4,2% ja haritava maa tehinguaktiivsus tõusis 90,6%.

Elamumaa hinnad kujunevad rahvastiku nõudlusest ning nende arvust antud piirkonnas. Kokku sooritati hoonestamata elamumaaga antud perioodi jooksul 21 791 tehingut, kus keskmiseks ruutmeetri hinnaks kujunes 7 eurot. Võrreldes vaatlusrea esimest ja viimast aastat tuleb välja, et tehinguaktiivsus on kahanenud 5% võrra. Kõige rohkem tehinguid on toimunud Harju maakonnas keskmiselt 820 tehingut aastas. Sellele järgnevad Tartu maakond 311 ja Pärnu maakond 210 tehinguga. Regionaalsed keskused mõjutavad kõige rohkem hindu Järva, Lääne, Põlva, Pärnu, Rapla ja Viljandi maakonnas, kuna seal toimub kõige rohkem tehinguid maakonnakeskuses. Vaadates elamumaa tehinguaktiivsuse kaarti aastatel 2007 ja 2017 selgub, et elamumaa tehingud liiguvad ka Tallinna ja Tartu maakonna naabermaakondadesse ehk aja möödudes on hakatud ostma hoonestamata elamumaa krunte ka suurlinnadest eemale. Antud aastate jooksul on kõige domineerivamaks Harju maakond, millele järgneb Tartu maakond. Käsitletud ajaperioodi jooksul on suurenenud tehinguaktiivsus Võru maakonnas ning vähenenud Ida-Viru, Tartu ja Põlva maakondades.

Korteriomandite tehinguaktiivsus on antud vaatlusrea jooksul vähenenud 4% võrra. Suurim tehinguaktiivsus on Harju maakonnas, kus toimub keskmiselt 9397 tehingut aastas. Sellele järgneb Tartu maakond 2008 ja Pärnu maakond 997 tehinguga. Kõige rohkem mõjutavad regionaalsed keskused hindu Harju, Lääne, Põlva, Pärnu, Tartu ja Valga maakonnas, kuna seal olev tehinguaktiivsus on 69% kogu maakonnas sooritatud tehingute arvust. Korterite keskmised ruutmeetri hinnad erinevad Eesti maakondades palju ning nende vahe ulatub sadadesse kordadesse. Korteriomandite hinnastatistikale andis 2017. aastal suure tõusu uute korterite kõrge osakaal, mis selgitab keskmise ruutmeetrihinna kasvu. Võrreldes korteriomandite 2007. ja 2017. aasta teemakaarti on näha, et vähenenud on Harju maakonna tehinguaktiivsus ning 2017. aastal sooritati enim tehinguid Lääne-Viru maakonnas, mis

näitab jällegi seda, et suundutakse suurlinnadest eemale. Suurenesid ka Viljandi ja Põlva maakondade tehinguaktiivsused. Aastatega on vähenenud Ida-Viru ja Lääne maakonna tehingute arvud.

Haritava maaga on antud vaatlusrea jooksul toimunud kokku 12 285 tehingut, kus keskmiseks hektari hinnaks tuleb 1601 eurot. Tehinguaktiivsus antud vaatlusreal on kasvanud 90%. Enim tehinguid toimus Lääne-Viru maakonnas, kus tehti 1370 tehingut. Sellele järgnevad Tartu maakond 1188 ja Rapla maakond 914 tehinguga. Kõrgeimad hinnad olid 2007. aastal Ida-Viru, Jõgeva ja Saare maakonnas ning see on tingitud haritava maa tükide suurusest ning viljakusest. 2017. aastal olid kõrgeimad hinnad hoopis Jõgeva, Järva, Põlva, Tartu ja Valga maakonnas, kus need olid üle 3000 euro hektari kohta. Vaadates haritava maa teemakaarte on näha, et kõige aktiivsemaks maakonnaks on Lääne-Viru. Aastate jooksul on vähenenud Jõgeva, Rapla ja Tartu maakonna tehinguaktiivsused ning tõusnud Lääne ja Viljandi maakonna tehinguaktiivsus.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli välja selgitada regionaalsete keskuste mõju kinnisvara hinnale. Antud töö tegemisel sooviti välja selgitada, kas regionaalsed keskused mõjutavad kogu maakonna hinnataset.

Antud töö tegemisel koostati mitmeid jooniseid hoonestamata elamumaa, korteriomandite ja haritava maa ostu-müügitehingute ja keskmiste ruutmeetri ja hektari hindade kohta ajaperioodil 2007-2017. Järgmisena võrreldi antud ajaperioodil tehingute arvu ja hindade muutusi ning nende mõju.

Hoonestamata elamumaa hinnad on kõrgeimad Harju, Tartu ja Pärnu maakondades, kus on suur mõju ka regionaalsel keskusel, mis tõstab antud maakondades hinnataset. Sellise hinna kujunemisel mängib suurt rolli ka rahvaarv maakonnas ning nende nõudlus vastava kinnisvara järele. Maakonnas olevat ostuaktiivsus mõjutavad ka maakondades olevate linnade arv, näiteks Saare maakonnas on ainult üks kindel keskus vastupidiselt Ida-Viru maakonnale, kus on mitu linna ning see tõstab maakonnas sooritatud tehingute arvu.

Korteriomandite aktiivsus on vaatlusrea jooksul suurenenud, kuid perioodi esimese (2007) ja viimase (2017) aasta võrdluses on see vähenenud. Korterite ruutmeetrihinnad on ajaga tõusnud ning jätkavad stabiilselt kasvamist. Suure hinnatõusu on tekitanud uute korteriomandite ehitamine ning kõrgeimad hinnad on Harju, Pärnu ja Tartu maakonnas, kus on ka suurim tehingute arv. Antud maakondades on regionaalsel keskusel väga suur mõju kinnisvara hinnale, kuna suurem osa tehingutest toimub maakonnakeskuses ning tõstab üldist keskmist hinda. Hinnad on kõrgemad ka maakondades, kus on peale maakonnakeskuse ka teisi linna, kuna ka seal toimub tehinguid, mis tõstab keskmist hinda ja tehingute arvu.

Haritava maa hinnad on viimastel aastatel tõusnud, kuid on vähenenud haritava maa tehinguaktiivsus. Tehinguaktiivsuse languse on põhjustanud suuremate maatükkide soetamine ning sellega kaasneb keskmine hektari hinna tõus, kuna väiksemad maatükid on kallima hektari hinnaga.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. **Kaing, M.** (2011). Kinnisvara alused. Tartu: AS Atlex. 142 lk.
2. **Kask, K.** (1997). Kinnisvara rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastuse Trükikoda. 258 lk.
3. **Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A.** (2002). Kinnisvaraõpik. Tallinn: Agitaator OÜ. 280 lk.
4. Maa-amet. Balti riikide kinnisvara ülevaated. [veebileht]
<https://www.maaamet.ee/et/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisvara-tehingute-statistika/kinnisvaraturu-ulevaated/balti-riikide> (01.05.2018)
5. Global property guide. Latvia's housing market remains robust. [veebileht]
<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Latvia/Price-History> (02.05.2018)
6. Global property guide. Real property values stable in Lithuania. [veebileht]
<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Lithuania/Price-History> (02.05.2018)
7. **Wofford, L. E.** (1992). Real estate. New York: Wiley. 665 lk.
8. **Munteanu, G. M., Stan, A. M.** (2015). The marketing perspective on the risks of unqualified real estate market. – *EBSCO*. Vol. 8, Issue 2, pp.95-104.
9. **Chau, K. W., Wong, S. K., Yiu, C. Y., Tse, M. K. S., Pretorius, F. I. H.** (2009). Do Unexpected Land Auction Outcomes Bring New Information to the Real Estate Market? – *Springer*. Vol. 40, Issue 4, pp. 480-496.
10. **Su, J.-J., Cheung, A., Roca, E.** (2012). Are securitised real estate markets efficient? New international evidence based on an improved automatic Portmanteau test. – *ScienceDirect*. Vol. 29, Issue 3, pp. 684-690.
<http://isiarticles.com/bundles/Article/pre/pdf/15601.pdf>
11. Eesti Statistikaamet. Statistika andmebaas. [veebileht]
<http://pub.stat.ee/px-web.2001/dialog/statfile2.asp> (14.05.2018)
12. Maa-amet. Kinnisvara hinnastatistika päringud. [veebileht]
<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (01.05.2018)

**Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks
ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Mina, Kristin Nõgene,

(sünnipäev pp/kuu/aa 07.04.1996)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö
Regionaalsete keskuste mõju kinnisvara hinnale,
mille juhendaja on Madis Kaing,

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega
isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor

allkiri

Tartu, 24.05.2018

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)